PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

SOLBERGLIVEIEN 89B

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Førstesiden energiattest

Reguleringskart

Meglers verdivurdering

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Nabolagsprofil

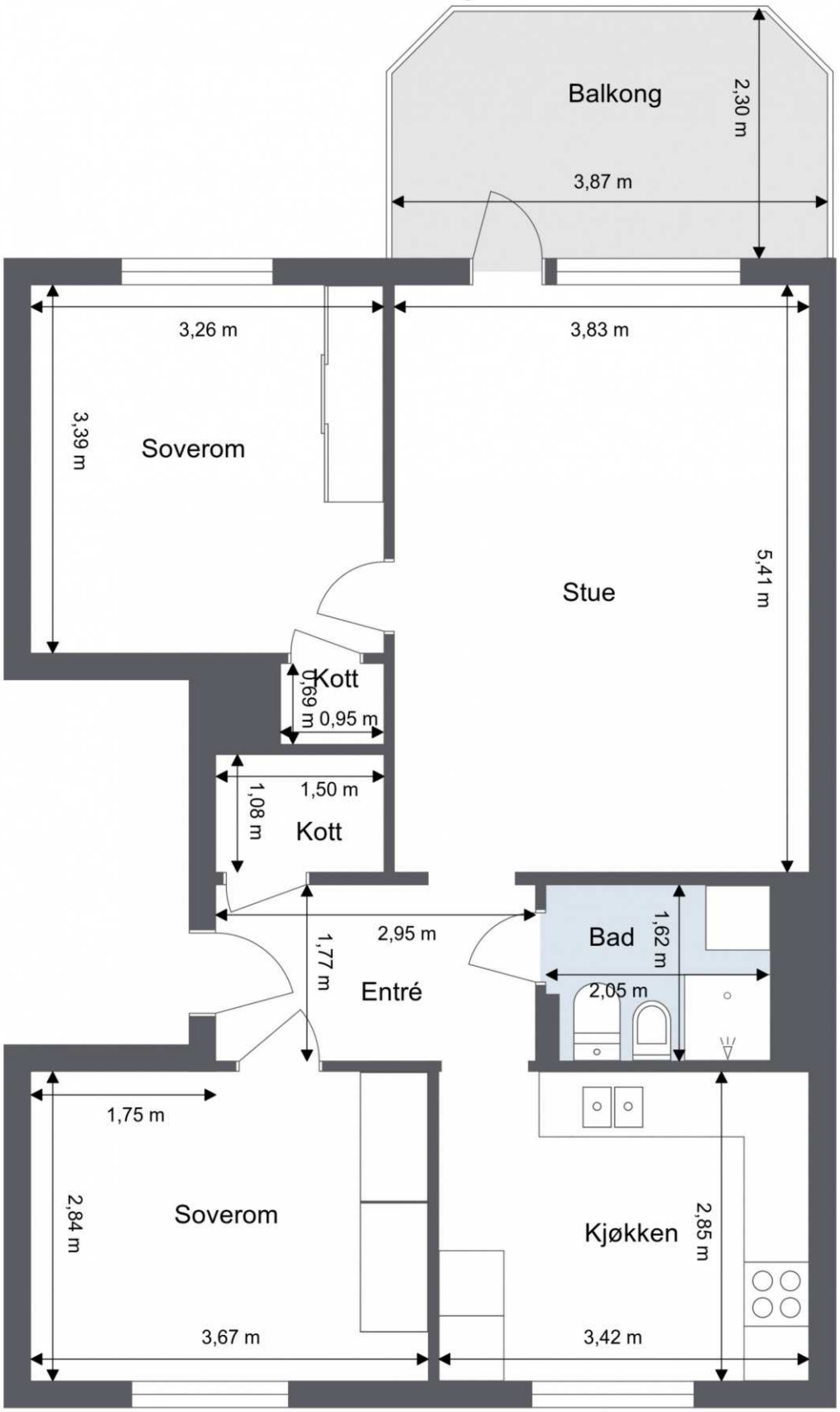
Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

KVADRAT
TAKST AS

Solbergliveien 89B

3. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Solbergliveien 89 B, 0683 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1071

Andelsnummer 252

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26192 **Eiendomsverdi ref nr:** HY1992

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 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

3-roms leilighet i 3. etasje med vestvendt balkong, beliggende i meget populært og barnevennlig boligområde sentralt på Oppsal, bydel Østensjø i Oslo.

Naturlig avtrekksventilasjon i bygningen.
Fyring og varmtvann inkludert i felleskostnadene.

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2018.
Glatte fronter.
Integrerte hvitevarer.

Baderommene ble modernisert i 2003/2004 i regi av borettslaget.
Gulvmontert klosett og dusjsone med svindbare glassdører.

Utgang fra stue til balkong med utsyn til fellesarealer og nærområdet.

Leiligheten disponerer 2 eksterne boder i fellesareal.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

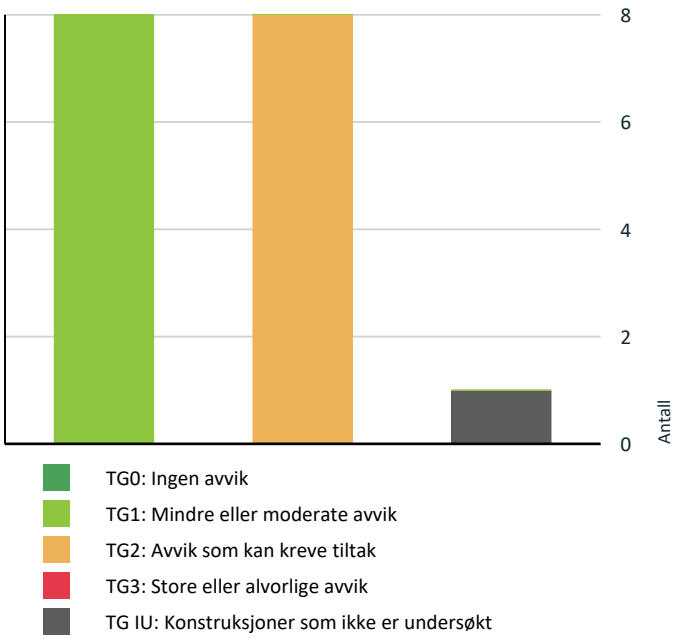
3-roms leilighet med balkong i bygningens 3.etasje.

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

I henhold til plantegninger som er oversendt fra megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong i bygningens 3.etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 .Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 3 .Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3 .Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 .Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3 .Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3 .Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I BYGNINGENS 3.ETASJE.



Byggeår
1958

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2014.
Utvendig aluminiumsprofiler.

–

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

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 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

–

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Malt innside.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i betong- og stålkonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Terrassebord på betongdekke.
Rekkverk i stål/aluminium med plater. Rekkverkshøyde målt til ca. 1 m.
Levegger på siden.

Utvendige trapper

Beskrivelse

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

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Valmet tak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Snøfangere er montert over inngangspartier.

–

Bygningen oppført i 1958 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

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

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

–

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

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Laminat gulv.

Vegger:

Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,49 m.

–

På befaring ble det påvist noe riss i overflater.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset innerdører med 3 speil.

–

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

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist noe fukt/svelle skader på baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring eller skifte av dørblad må påregnes dersom avviket skal lukkes.
Døren fungerer med påpekte avvik.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

Tilstandsrapport

3 .ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommene i borettslaget ble totalt modernisert i perioden 2003-2004 (i henhold til borettslagets årsberetning).
Dokumentasjon på utførte arbeider foreligge trolig hos borettslagets styret.

–

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

–

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett/badekar med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, 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.

3 .ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,18 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist sprukket veggflis.
Tilstandsgrad er satt ut fra overnevnte avvik og bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

3 .ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte gulvvarme.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 25 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).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

På befaring ble det påvist bom i gulvfliser ved dør.
Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

3 .ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Synlig membran i sluk.

–

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.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• 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.

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

Total modenrisering av baderommet bør påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



3 .ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Gulvmontert klosett.
Dusjsone med svingbare glassdører, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

På befaring ble det påvist riss i servant og fukt/svelle skader på servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Servantskap/servant bør/må byttes.

3 .ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil i himling. Luftespalte ved terskel.

–

Luftespalte ved dør kunne til fordel vært større.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

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

3 .ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3 .ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018, opplyst av selger.
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat/finer med sponplatekjerne med nedfelt kum i rustfritt stål.
Glassplate på vegg ved stekesonen og kum.

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

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin/vaskemaskin i rom uten sluk.

–

På befaring ble det påvist noe slitasje på benkeplate, det bør påregnes utskiftning av benkeplate på sikt.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

3 .ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kanal til innvendig sjakt.

Lovligheten av kjøkkenventilator tilknyttet felles avtrekkskanal er ikke vurdert.
Det henvises til borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler og eventuelle pålegg fra styret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

I hovedsak vannrør av PEX, fordelerstokk på bad.
Innspeksjonsluke på bad.
Synlige vannrør på baderomsvegg.

–

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

–

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet og varmtvann fra sentralvarmeanlegg samt gulvvarme på bad.
Gulv varme på bad styres via en inspeksjonsluke i kasse på bad.

–

Eldre radiatorer.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer og 4 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Dørtelefon med døråpner.

–

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

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

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Arbeid utført av elektriker, udokumentert (vennetjeneste): To stikkontakter under de øverste skapene på kjøkkenet, spotter under kjøkkenskap og koblet kabel på induksjonstopp. Det er også montert stikkontakter på soverom og i stue.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



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

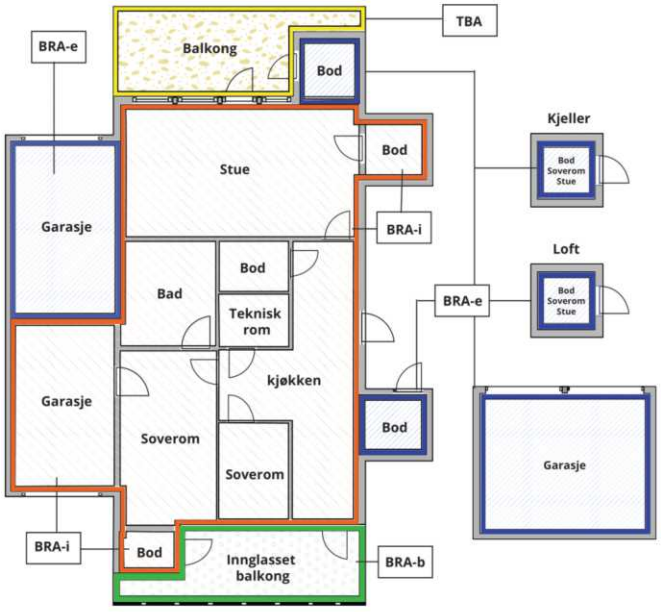
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet med balkong i bygningens 3.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (fellesareal)		2		2	
3 .Etasje	66			66	9
Kjeller (fellesareal)		6		6	
SUM	**66**	**8**			**9**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft (fellesareal)		Bod	
3 .Etasje	Entré/gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom, kott		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

3.etasje BRA- i:
Entré/gang, kott, bad, kjøkken, 2 soverom, kott og stue.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 8,6 m² (TBA).

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 5,2 m² (skråtak).
Deler av boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod, målt til ca. 5,7 m².

Bod er merket med nr. 3070.

–

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

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

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til plantegninger som er oversendt fra megler.

Nyere håndverkstjenester

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Tatjana Hercigonja	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1071	0	0	17061.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Solbergliveien 89 B

Hjemmelshaver
Skøyenåsen Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0301

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3070/Skøyenåsen Borettslag	950083840	3070	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Tatjana Hercigonja og Paulius Vizinis

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
252	8 600	24 805	*31.12.2025*	51 755	*11.05.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 3. etasje med vestvendt balkong, beliggende i meget populært og barnevennlig boligområde sentralt på Oppsal, bydel Østensjø i Oslo.
Kort vei til flere nærbutikker, Oppsal-, Tveita- og Bryn-senter, skoler og barnehager.
Godliaskogen med lysløype og Trasop idrettsanlegg. Tur og rekreasjonsmuligheter i nærheten med blant annet Østensjøvannet som har et rikt dyre- og fugleliv.
Østmarka med et stort utvalg av turløyper sommer som vinter, bade og fiskevann, samt Østmarksetra som et naturlig samlingspunkt.

Om tomten

Felles eiet tomt på 17 061 m² (for gjeldende Gnr/Bnr).
Tomten er pent opparbeidet med gressplener, trær, beplantning, lekeapparater, asfalterte internveier, sittegrupper, tørkemuliheter m.m.

Borettslaget leier ut 125 parkeringsplasser og 33 garasjer etter ventelister.
Mulighet for leie av parkeringsplass i P-hus i Vetlandsveien via Oslogarasjene.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4 496,– pr. md.

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

Boligselskapets hjemmeside: www.vibbo.no/skyoenasen.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygningen oppført i 1957 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Borettslaget består av 12 blokker, fordelt på 368 andelsleiligheter.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1958 og tomten ble kjøpt i 1986.
Borettslaget har 6 fellesvaskerier som skal brukes etter gjeldende regler.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	1730584	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	18.05.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	18.05.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
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 ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

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. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte 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-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/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.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten 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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260088
Addresse	Solbergliveien 89B		
Postnr.	0683	Sted	OSLO
Selgers navn	Tatjana Hercigonja		
Selgers navn	Paulius Vizinis		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8år og 9måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige, innbo pluss

Polise/avtalenr.:

88772941

Våtrom

Initialer selger:
T H
P V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært svertesopp i dusjen. Vi har byttet silikonfuger ved behov, to ganger totalt. Noen fuger mangler litt fugemasse (hard fuge) mellom flisene. En flis ved døra har bom.

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

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

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

Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2003/2004.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vi har byttet dusjdører, blandebatteri i dusj, dusjhode, dusjsslange og servant inkl underskap. Plugger og skruer til dusjdører er forseglet med våtromssilikon. Dusjhode, slange og blandebatteri ble koblet på eksisterende rørføringen. Ingen inngrep i vegg

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Nei, dette var før vår tid. Dokumentasjon må etterspørres av styret.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Dette må tas med styret.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Dette må tas med styret

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

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

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

Stikkontakter antas å ha blitt montert samtidig som rehabilitering av badet. Det er vannboren varme i gulvet.

Initialer selger:
T H
P V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette må tas med styret.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I vår har rør til varmtvann og gulvvarme blitt skiftet ut i regi av borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Andenæs VVS. Dokumentasjon må etterspørres av styret.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Vannkvalitet er utredet av Sintef våren 2025 i forbindelse med forprosjektet til rørprosjektet (rør til varmtvann og gulvvarme).

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja, skiftet ut rør til varmt vann og gulvvarme.

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vinduer og balkongdører ble byttet i regi av borettslaget i 2014. 2021 ble flere fasasdeoppganger rehabiliter rundt trappeløpet pga. fukt. Den ene vindusarmen på barnesoverommet ble byttet i okt 2024. Dette ble gjort ved hjelp av styret.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke. Dersom ønskelig, kan vi spørre Oppsal vaktmestersentral om firmanavn på de som byttet vindusarmen. Vindu/fasade er borettslagets ansvar.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Utført i regi av borettslaget før vår tid.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført i regi av borettdlaget før vår tid.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er trukket en egen kurs til induksjonstopp og satt opp stikkontakter på kjøkkenet. Kursen ble skadet under oppussing, men reparet av samme elektriker.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Arbeid er utført av godkjent elektriker, men udokumentert (vennetjeneste). Spotter under kjøkkenskap, koblet kabel på induksjonstopp, supplert med sikkontakter på kjøkken, soverom og stue.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura og samsvarserklæring på kurs til induksjonstopp, stikkontakter til oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T H
P V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Byggetegninger foreligger hos pbe.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har byttet blandebatteri på kjøkkenet selv. Avløpet er montert av rørlegger, Herr Andersen As.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har ikke hatt skjeggkre, men det har vært skjeggkre i andre leiligheter.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 20.05.2026

Signert av *Tatjana Hercigonja*

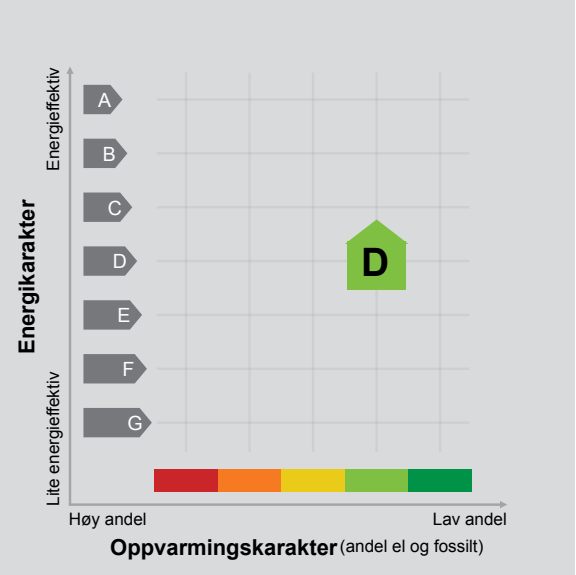
Signert av *Paulius Vizinis*

Initialer selger:
T H
P V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SKØYENÅSEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	16
Postnummer	0683
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1071
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80321732
Merkenummer	Energiattest-2025-212023
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

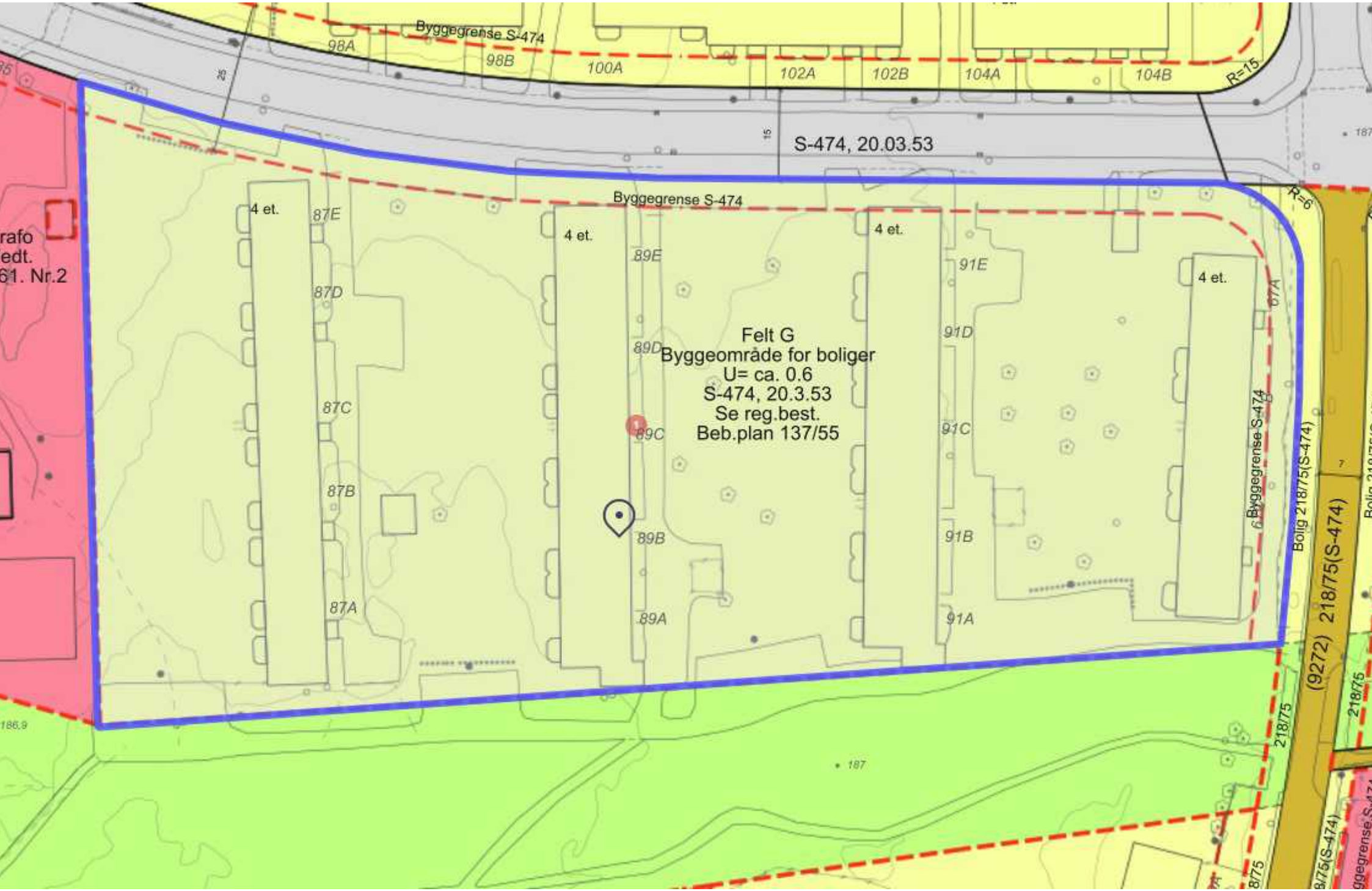
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

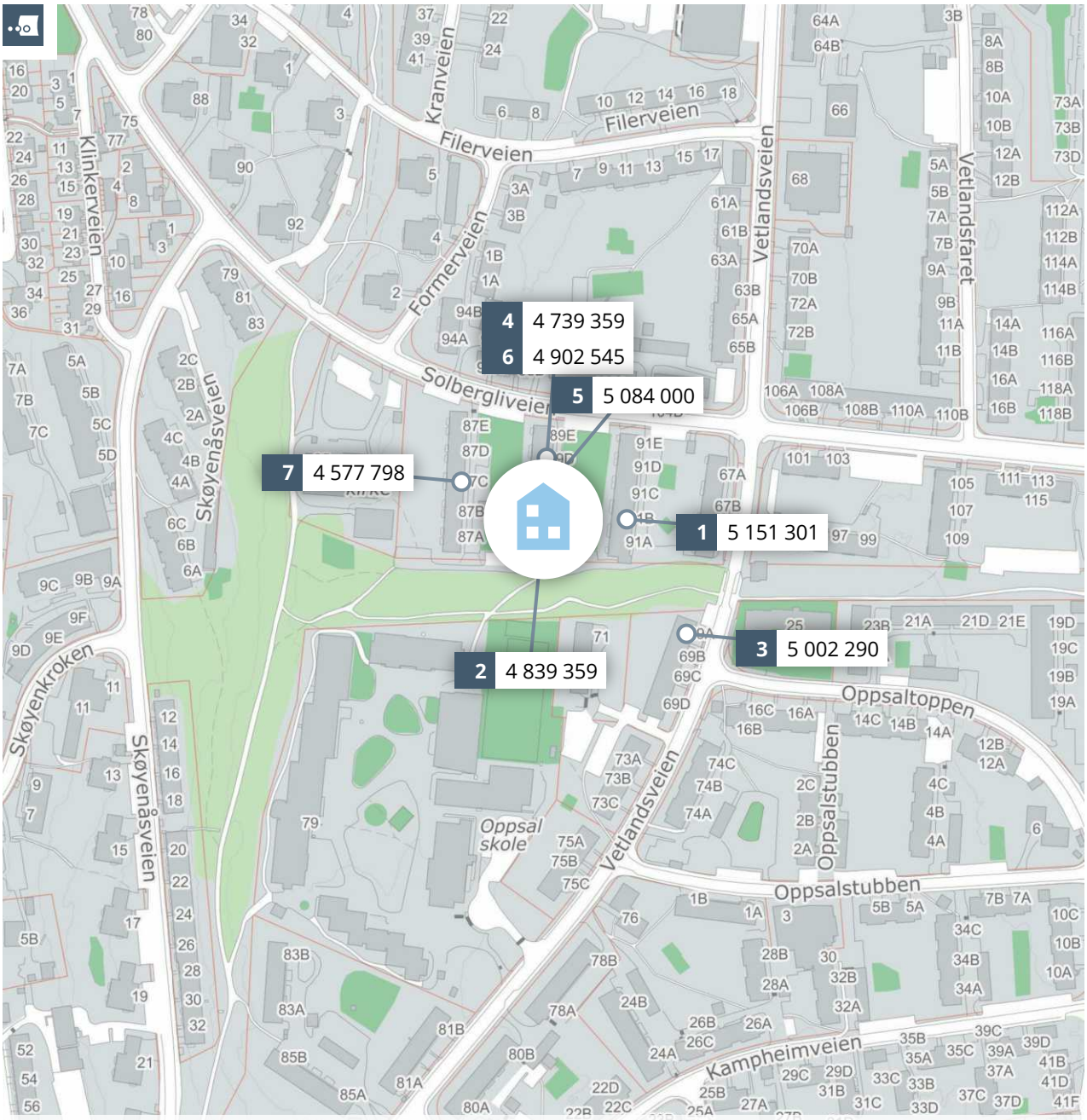
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Byggegrense S-474
98A
98B
100A
102A
102B
104A
104B
R=15
S-474, 20.03.53
Byggegrense S-474
4 et.
87E
87D
87C
87B
87A
89E
89D
89C
89B
89A
91E
91D
91C
91B
91A
67A
Felt G
Byggeområde for boliger
U= ca. 0.6
S-474, 20.3.53
Se reg.best.
Beb.plan 137/55
Bolig 218/75(S-474)
(9272) 218/75(S-474)
218/75
187



Meglers verdivurdering

SOLBERGLIVEIEN 89 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 20.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solbergliveien 89 B, 0683 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 144 BNR 1071 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Vetland vest

Verdivurdert til

4 800 000

51 755	4 851 755	73 511
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	8 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	4 496
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Solbergliveien 91 B 65 m² 1959 4. etg 2 sov	03.03.2026	4 850 000	**5 100 000**	51 301	5 151 301	**79 251**
2 Solbergliveien 89 A 62 m² 1956 1. etg 2 sov	30.04.2026	4 750 000	**4 790 000**	49 359	4 839 359	**78 054**
3 Vetlandsveien 69 A 64 m² 1956 3. etg 2 sov	14.04.2026	4 750 000	**4 900 000**	102 290	5 002 290	**78 161**
4 Solbergliveien 89 D 62 m² 1956 1. etg 2 sov	27.04.2026	4 890 000	**4 690 000**	49 359	4 739 359	**76 441**
5 Solbergliveien 89 C 67 m² 1958 2. etg 2 sov	11.08.2025	4 690 000	**5 050 000**	34 000	5 084 000	**75 881**
6 Solbergliveien 89 D 66 m² 1958 3. etg 2 sov	24.02.2026	4 849 900	**4 849 900**	52 645	4 902 545	**74 281**
7 Solbergliveien 87 C 60 m² 1959 4. etg 2 sov	23.04.2026	4 300 000	**4 530 000**	47 798	4 577 798	**76 297**

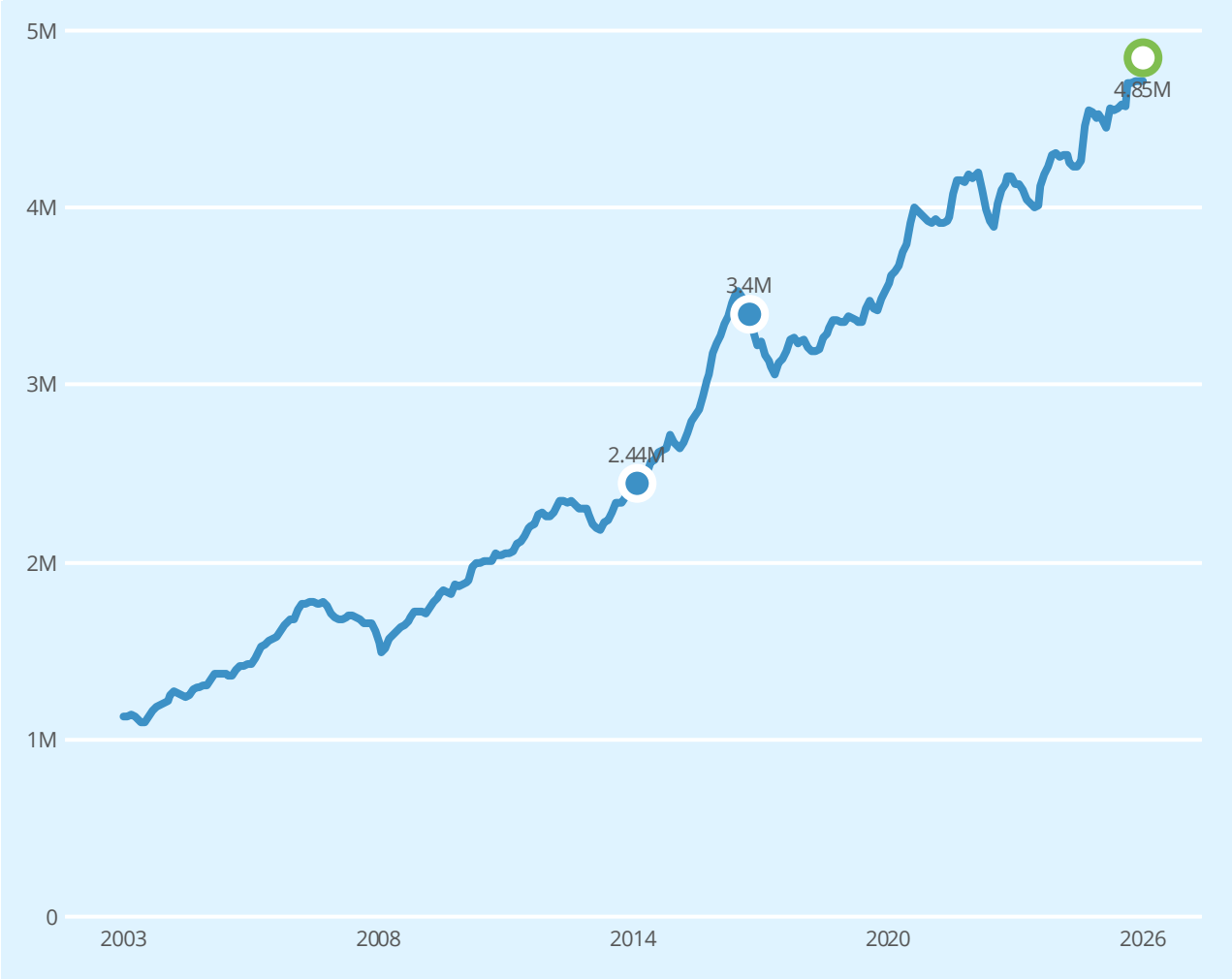
Lys og pen 3-roms med gjennomgående planløsning og solrik balkong. V.v/Fyring inkl. Kun 5 minutters gange til Østmarka.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.12.2022		08.12.2022	-	2 125 000	-	2 125 000	6
18.04.2017	16.05.2017	16.08.2017	3 325 000	3 325 000	74 000	3 399 000	
03.10.2014	14.10.2014	04.12.2014	2 290 000	2 350 000	95 000	2 445 000	

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i Vetland vest grunnkrets nå

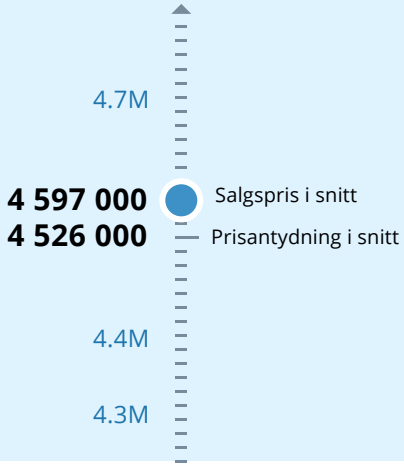
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
59
dager

Leiligheter solgt i Vetland vest grunnkrets siste 3 mnd

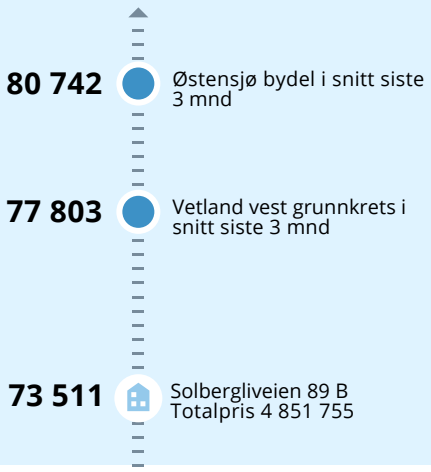
22
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Joachim Corneliussen Nilsen
co Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: jcn@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260088 . Vår ref.: 0148-1-3070 Dato: 11.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skøyenåsen Borettslag
Organisasjonsnr:	950083840
Andelseier:	Hercigonja, Tatjana
Medeier:	Vizinis, Paulius
Leilighetsnummer:	3070
Adresse:	Solbergliveien 89 B, 0683 OSLO
Andelsnummer:	252
Gnr.	144
Bnr.	1071

Borettsinnskudd: Kr. 8 600,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1730584.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader: De ordinære felleskostnadene øker med 8 % fra mars 2026 (økte sist med 7 % fra mars 2025 indeksregulering, økte kommunele avgifter og forsikringspremie).
Rehabilitering/større vedlikehold: Maling av 10 oppganger, elektroarbeider, skifte dører til vaskerier, nøkkelchip, vedlikehold av innvendige stakeluker/soilrør på loft, samt tilordinært vedlikehold står på planen i 2025. Etablering av parkeringsplasser er stipulert til ca. kr 3 millionoer (ref. ekstraordinær GF 25.11.2025).
Låneopptak: 27.11.2025 ble utbetalt nytt lån kr 11 913 199 (OBOS03) til skifte av rør til varmtvann og sirkulasjonsrør til gulvvarme på badene. Lånet inkluderer refinansiering av lånenr. 9820.83.75385 (OBOS02) til rest kr 4 932 760.
Fellesgjeld er oppdatert og fordelt. Vedtatt i styremøte desember 2025 å søke om lån kr 2,4 millioner for å dekke merutgifter (som skyldes funn av asbest i rør kjellerstrekke). Etablering/omgjøring av parkeringsplasser kan føre til låneopptak, ref. ekstraordinær generalforsamling 25.11.2025. (Saken ble da vedtatt utsatt inntil videre). Avventer rapport fra taksjekk. Om/når tak må tas, vil dette medføre låneopptak.
Garasje: Mulig å leie. Følger ikke boligen ved salg Parkering: Mulig å leie. Følger ikke boligen ved salg Bod følger leiligheten: Ja (kjeller og loftsbod) Kabel-TV/bredbånd: Bredbånd fra OBOS Open Net. Dekoder og utstyr skal følge leiligheten ved salg Fellesvaskeri: 6 fellesvaskerier Hjemmeside: www.vibbo.no/skyoenasen e-post: styret@skoyenasen.no Nøkkler/skilt: Oppsal Vaktmestersentral tlf 22762880 eller se www.oppsalvaktmestersentral.no Hvis objekt 1025 avvik

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208202707

Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	5 999 629,00
Innfrielsesdato:	30.04.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208375385
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	30.06.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208699059
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	11 841 645,00
Innfrielsesdato:	30.11.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 496,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	179,00	
Trappevask	60,00	
Oppvarming	595,00	
Felleskostnader	3 662,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	444,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 997,-
Annen formue:	24 805,-
Gjeld:	52 646,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208202707
Restsaldo:	17 406,48
Kapitalkostnader:	255,72
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208375385
Restsaldo:	0,01
Kapitalkostnader:	79,84
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208699059
Restsaldo:	34 348,75
Kapitalkostnader:	189,69
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 51 755,22,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Erik Braathen pr. e-post: erik.braathen@obos.no eller telefon: 22 98 14 70.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 148
SKØYENÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SKØYENÅSEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2026 kl. 18:00, Oppsal kirke .

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Styrehonorar
7. Honorar til valgkomiteen
8. Honorar til velferden
9. Fartsdempere
10. Fartsdumpene
11. Husordensregler § 1 Ro i leiligheten.
12. Husordensreglene § 2 Vedlikehold
13. Husordensreglene § 3 Søppel
14. Husordensregler §8 Dyrehold
15. Husordensregler § 10 Parkering
16. Husordensregler § 11 A) Fellesarealer Grøntanlegg
17. Husordensregler § 11 B) Fellesarealer HMS
18. Strøm til noen av fellesrommene i kjelleren
19. Ergometersykkel og romaskin inne

20. Forebyggende og dyrevennlige tiltak mot hekking av måker i borettslaget

21. Etablering av enkel utendørs treningsstasjon for ungdom og voksne

22. El-billadere i garasjer.

23. Styremedlemer kan ikke være med i valgkomite

24. Forslag om betalt dugnadgruppe

25. Valg av tillitsvalgte

26. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

27. Valg av valgkomité

28. Valg av representant til Oppsal vaktmestersentral

29. Valg av velferdskomite

Med vennlig hilsen,
Styret i SKØYENÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Erik Braathen (OBOS) velges som møteleder.

Forslag til vedtak
Erik Braathen er valgt.

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
Som fører av protokollen ble Erik Braathen foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Innkalling skal sendes ut høyst 20 dager før og senest 8 dager før møtedato.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (underskudd) dekkes ved overføring fra opptjent egenkapital. Overskudd garasjeplasser (note 9) overføres garasjefond. Overskudd parkeringsplasser (note 10) overføres til parkeringsplassfond.

Vedlegg

1. Kommantarer til årsregnskapet.pdf
2. Revisjonsberetning 2025.pdf
3. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 510 000,-

Styrets innstilling

Dette er samme størrelesorden som vi hadde ifjor. Styret utfører mange oppgaver for borettslaget. Vi har også prosjektledelse på større prosjekter som iverksettes.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 510 000,-

Sak 7

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen gjør en viktig jobb i forhold til det å finne kandidater til styrearbeid. Dette arbeidet har tidligere år blitt honorert av generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret anerkjenner den jobben valgkommiten gjør med å finne egnede kandidater til styrearbeidet i Skøyenåsen brl.

Forslag til vedtak

Honorar til Valgkomite settes til 10 000 til fordeling på valgkomiteens medlemmer.

Sak 8

Honorar til velferden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Skøyenåsen borettslag ønsker å skape motivasjon til å delta i aktiviteter som støtter velferdsarbeid i Skøyenåsen brl. I dette ligger ansvar for sosiale sammenkomster som ute-kino, treff for eldre, julegrantenning og andre aktiviteter for beboere i Skøyenåsen brl.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at det bevilges 10 000 til fordeling blant de som melder seg til velferdskomité i Skøyenåsen brl

Forslag til vedtak

Det bevilges et honorar på 10 000 til fordeling i en gruppe som melder seg til veldferskomité. Honorar utbetales etterskuddsvis ved neste års generalforsamling.

Sak 9

Fartsdempere

Forslag fremmet av:
Marianne Torvildsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fartsdemperene utenfor blokkene er altfor høye-det er ikke tilrettelagt for gående. I tillegg går de lave bilene nedi. Har vært stygge fall -og biler går nedi!

Styrets innstilling
Styret har fått GF sin fullmakt til å gjøre noe med trafikk sikkerheten for barn i Skøyenåsen BRL. Dette pga. at det kjøres fort foran blokkene. Vi er opptatt av et trygt bomiljø for alle.

Det ble derfor satt opp bom og farstdumper foran Solbergliveien 87, Solbergliveien 89 og Solbergliveien 91. Dette har bidratt til at farten senkes og man må ut / inn av bilen for å åpne porten for å komme frem til oppganger og p plasser på baksiden av BRL

Styret er av den oppfatning at vi må ta hensyn til de minste som ikke forstår hvor farlig biltrafikken er. Vi ønsker å opprettholde dette sikkerhetstiltaket slik at vi bevarer et trygt bomiljø for barna våre.

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

Forslag til vedtak
Fjerne de høye fartsdemperene-de er livsfarlige for gående

Sak 10

Fartsdumpene

Forslag fremmet av:
Julia Vestad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kan dere lage fartsdumpene før og etter parkeringsplassene mellom solbergliveien 97 og Vetlandsveien 67? Og kanskje en foran 67? Altfor mange fra foodora (og andre) bruker veien for å hente mat fra Soya Sushi. Farten er alt for høyt, og det hjelper ikke å snakke med de. Samt observerte jeg mange biler som kjører fort foran Vetlandsveien 67. Det er ikke trygt for gående og spesielt barn. Og det ser ikke ut at borettslaget har andre virkemidler for å forhindre den kjøringen.

Styrets innstilling

Styret er kjent med at vi har problemer med Fodora og Wolt biler som skal hente mat ved Soya Sushi. Bommen ved nr 91 er alltid åpen. Vi må sørge for at bommen er lukket. Vi ber om GF sin fullmakt til å se på løsninger og jobbe videre med saken.

Forslag til vedtak 1

Lage flere fartsdempere: mellom parkeringsplassen bak Vetlandsveien 67, samt en foran

Forslag til vedtak 2

Styret får fullmakt til å se på løsninger og jobbe videre med saken.

Sak 11

Husordensregler § 1 Ro i leiligheten.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

En arbeidsgruppe bestående av: Hanna W Granlie, Nicolas Sand, Wayne Griffits og Elzbieta Hansen har arbeidet med dette tema og kommer med innspill til klargjøringer og oppdateringer. Styrets leder har mottatt endringene og tilrettelagt dem for fremlegg til GF.

Forslag om følgende endringer i husordensreglene i Skøyenåsen brl

RO I LEILIGHETEN

Det er veldig lytt i leilighetene. Husk at noen bor over, under og ved siden av deg. Ta hensyn til naboene dine. Leilighetene må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre. Ved eventuelle klager plikter andelseier å etterkomme disse, og man plikter også å rette seg etter tilsnakk dersom det blir for mye lyd.

Det skal være alminnelig ro både ute og inne mellom klokken 22.00 og 07.00 på hverdager. I helgene skal det være ro etter klokken 23.00 fredag og lørdag. I tillegg skal man forholde seg til ro-tid for støyende aktiviteter frem til klokken 20.00 på hverdager.

Reglene gjelder også bruk av vaskemaskiner, som ikke skal benyttes i stilleperiodene.

Oppussing som banking, boring i vegg, tak og gulv, samt sliping og annet støyende arbeid, skal skje på dagtid og ikke senere enn klokken 20.00. Det er ikke tillatt å utføre oppussingsarbeid på søndager og helligdager.

Øving på musikkinstrumenter skal følge samme tidsrammer som oppussing. Det vil si at øving kan foregå mellom klokken 08.00 og 20.00. Det er viktig å vise hensyn, da lyd lett forplanter seg i bygget. Samtidig må det være en viss takhøyde for at det er lyd i en boligblokk, og beboere oppfordres til å snakke sammen og finne gode løsninger dersom støy oppleves som sjenerende.

Ved fester og andre sosiale sammenkomster eller aktiviteter som medfører støy utover de nevnte bestemmelsene, skal det gis nabovarsel i oppgangen i god tid. Som hovedregel bør dette skje minst to dager i forveien. Det samme gjelder for oppussingsarbeider som kan medføre ekstra støy.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at arbeidsgruppens innspill tas til følge.

Forslag til vedtak

Husordensregler § 1 Ro i leiligheten endres

Sak 12

Husordensreglene § 2 Vedlikehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold er den enkelte eier av leiligheten sitt ansvar.

Ved ombygging av leiligheten må det alltid søkes tillatelse på forhånd fra styret i borettslaget. Dette gjelder alle endringer som påvirker leilighetens opprinnelige utforming eller bruk, herunder flytting av rør eller andre tiltak som medfører endret bruk av boligen. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i røranlegg som går utover det området man selv råder over.

Søknad til styret skal sendes og godkjennes før arbeidet igangsettes. For større arbeider skal det også gis nabovarsel i oppgangen, og styret skal informeres om at arbeidet pågår.

Ved endringer på innvendig bygg, elektrisk anlegg samt vann og avløp skal kun godkjent og autorisert fagpersonell benyttes, og dokumentasjon må kunne fremvises. (Kontakt Oppsal Vaktmester for tips til kvalifiserte fagfolk.)

Dersom det oppdages veggdyr eller andre skadedyr i leiligheten, skal dette meldes til styret. Saken skal også meldes til Oppsal Vaktmester sentral.

Eieren er selv ansvarlig for at avløp og sluk til enhver tid holdes åpne og i funksjonell stand.

Når det er nødvendig, har styret, OVS eller vaktmester rett til å få adgang til garasjer, boder og leiligheter for å utføre nødvendig vedlikehold. Dette kan omfatte forhold som ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar, herunder strøm, vinduer, brannsikring og generelle HMS-tiltak.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at arbeidsgruppa sitt forslag tas til følge.

Forslag til vedtak

Husordensreglene § 2 Vedlikehold endres

Sak 13

Husordensreglene § 3 Søppel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

SØPPEL

Skøyenåsen borettslag følger Oslo kommunes regler for kildesortering.

Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor døren til leiligheten eller på gangen. Søppel skal kastes i søppelsjakt eller søppelrom umiddelbart. Det er ikke lov å kaste løse gjenstander i sjaktene, og det er heller ikke tillatt å hensette gjenstander i søppelrom i påvente av henting fra komprimatorbil.

Avfall skal sorteres i henhold til gjeldende ordninger. Kun grovsøppel, plast og matavfall som er korrekt sortert etter Oslo kommunes gjenvinningsordning skal kastes i søppelrom eller søppelsjakt. Papp og papir skal leveres til borettslagets gjenvinningspunkter ved Solbergliveien 89/91 og Formerveien 1/3. Dersom containerne er fulle, skal man benytte nærmeste alternative punkt eller oppbevare avfallet til det er ledig kapasitet. Det skal ikke hensettes avfall utenfor fulle containere.

Glass og metall skal kastes i egne containere ved Solbergliveien 89/91 og ved innkjøringen til Solbergliveien 94.

Farlig avfall, som maling og spraybokser, kan leveres i kommunalt søppelrom ved Solrabben Borettslag / Rema 1000. Dette åpnes med appen Oslonøkkel. Alternativt kan slikt avfall leveres ved kommunale gjenvinningsstasjoner.

Det er ikke tillatt å oppbevare eiendeler som skal kastes eller kjøres bort i fellesboder eller andre fellesrom. Det skal heller ikke hensettes skrot i fellesarealer.

Nærmeste større gjenvinningsstasjoner er Haraldrud ved Brobekk og Ryen gjenvinningsstasjon.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at arbeidsgruppas forslag tas til følge.

Forslag til vedtak

Husordensreglene § 3 Søppel endres

Sak 14

Husordensregler §8 Dyrehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

DYREHOLD

Det er tillatt å ha hund, innekatter, fugler, fisk og smågnagere, forutsatt at disse ikke er til sjenanse for naboene. Alt annet dyrehold er ikke tillatt.

Det er tillatt med inntil to hunder eller to katter per leilighet. Avl av hund er ikke tillatt. Bestemmelsen har ikke tilbakevirkende kraft.

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dette gjelder også lufting av dyr.

Regler for hundehold skal underskrives av alle hundeeiere. Hunder skal til enhver tid holdes i bånd på borettslagets eiendom. Hunder skal ikke oppholde seg på lekeplasser eller i sandkasser, og de skal ikke etterlate avføring på fellesområder. Hunder skal heller ikke grave i jorda på borettslagets eiendom eller være alene på balkong.

Det oppfordres til generelt ansvarlig dyrehold og hensyn til øvrige beboere.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr, da dette kan tiltrekke seg skadedyr.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at arbeidsgruppa sine forslag tas til følge.

Forslag til vedtak

Husordensregler §8 Dyrehold endres

Sak 15

Husordensregler § 10 Parkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

PARKERING

Parkering er kun tillatt på oppmerkede parkeringsplasser som det er betalt for.

Det er ikke tillatt å parkere foran oppgangene. Disse områdene er kun beregnet for kortvarig stans i forbindelse med synlig av- og pålessing.

Kjøring inne i selve boligområdet er kun tillatt når spesielle grunner foreligger, og all parkering i disse områdene er strengt forbudt.

Håndverkere med tillatelse fra styret kan benytte anviste plasser ved nødvendig arbeid i borettslaget, eller når andelseiere har behov for håndverkere i forbindelse med oppussing.

Det er ikke tillatt å vaske bil på borettslagets eiendom, på grunn av kjemikalier, olje og avrenning som dette medfører.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at arbeidsgruppas forslag tas til følge.

Forslag til vedtak

Husordensregler § 10 Parkering endres

Sak 16

Husordensregler § 11 A) Fellesarealer Grøntanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene §11 FELLESAREALER / GRØNTANLEGG

Felles uteområder og grøntanlegg skal brukes med omtanke og på en måte som ikke er til sjenanse for andre beboere.

Ballspill og lek skal foregå slik at det ikke forstyrrer omgivelsene. Av hensyn til naboene skal det være alminnelig ro fra klokken 22.00.

Det er ikke tillatt å foreta endringer i eller på fellesarealene uten styrets forhåndsgodkjenning.

Ved bruk av fellesarealene plikter den enkelte å rydde opp etter seg.

Beboere oppfordres til å bidra til vedlikehold av uteområdene, herunder vanning av beplantning, slik at området fremstår som pent og velstelt

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at arbeidsgruppas forslag tas til følge.

Forslag til vedtak

Husordensregler § 11 A) Fellesarealer Grøntanlegg endres

Sak 17

Husordensregler § 11 B) Fellesarealer HMS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

FELLESOMRÅDER / FELLESROM

Unødig opphold i fellesrom er ikke tillatt, og all ferdsel skal foregå uten sjenanse for naboene.

Inngangsdørene til blokkene og dørene til fellesarealene skal alltid være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i oppgangen.

Oppganger og felles trapperom skal holdes frie for sko og andre eiendeler. Disse arealene er rømningsveier ved brann, og det er derfor ikke tillatt å oppbevare gjenstander utenfor leilighetsdørene. Sko eller andre gjenstander som plasseres utenfor dører eller henges på dører, vil bli fjernet av hensyn til brannsikkerhet og fremkommelighet. Frist for å hente innsamlede gjenstander er 14 dager, deretter vil de bli gitt til Fretex.

Det er ikke tillatt å sette fra seg sko, nips eller sportsutstyr i trapperom eller ganger. Unntak gjelder kun for nødvendige hjelpemidler. Dette av hensyn til fremkommelighet ved ulykker, brannsikkerhet og evakuering.

Det er ikke tillatt å bruke fellesområdene til oppbevaring av eiendeler, med mindre styret har gitt særskilt tillatelse. Vaktmester har fullmakt til å fjerne hensatte gjenstander uten nærmere varsel.

Sykkel skal oppbevares i sykkelskur eller sykkelbod.

Barnevogner kan oppbevares under trappen dersom det er plass, ellers i fellesrom i kjeller.

Det er strengt forbudt å bruke ild eller levende lys i oppgangene.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at arbeidsgruppa sitt forslag tas til følge.

Forslag til vedtak

Husordensregler § 11 B) Fellesarealer HMS endres

Sak 18

Strøm til noen av fellesrommene i kjelleren

Forslag fremmet av:
Marianne Torvildsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hva med om vi har et treningsrom fonde som ønsker det , nede i kjelleren. Der er det flere ubrukte rom som kan benyttes til ergometersykkel og romaskin mm. Men det mangler strømuttak. Hva med to strømuttak på disse rommene-så er det mulig å sykle eller hva man vil?

Styrets innstilling

Dette inngår under støyende aktivitet - ro mellom 08.00 og 20.00

Styret er av den oppfatning at rom i kjeller pr i dag ikke er tilrettelagt for å oppholde seg over tid. Trening krever god ventilasjon og tilrettelagte forhold. Man flytter bare problemet om man legger sikt til kjeller der de som bor rett under vil for støy fra treningsrommet. I nærmiljøet er det flere treningssentre som kan dekke disse behovene.

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Rom i kjeller kan benyttes til ergometersykkel , romaskin mm. Det vil bli satt opp strømtilførsel inne i rommet.

Sak 19

Ergometersykkel og romaskin inne

Forslag fremmet av:
Marianne Torvildsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hvordan stiller styret seg til dette når det er i 4 etasje og det går gjennom muren i alle etasjer? Har forsøkt samtaler og å finne løsninger sammen med dem-men de vil ikke høre etter i det hele tatt-og gjør som det passer dem.

Det bråker så fryktelig-så det er ikke til hinder holde ut.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfattning at alle må ta hensyn til hverandre. Man må ta hensyn til at det skal være alminnelig ro i henhold til husordensreglene.

Bruk av treningsapparater er lyder på lik linje med andre lyder i et borettslag. Man må legge teppe under forsøke å dempe støy mest mulig.

Styret mener at vi ikke kan nekte folk å trene i egen leilighet, da heller ikke med apparater,

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Forslaget er at ergometersykkel og romaskin ikke skal benyttes inne. Det blir det samme som at man ikke driver med dans og aerobic hjemme. Da det støyer fryktelig for de under. Forslaget er et forbud mot ergometersykkel-romaskin og trening inne som medfører støy for de andre i blokka-oppgangen

---

Sak 20

Forebyggende og dyrevennlige tiltak mot hekking av måker i borettslaget

Forslag fremmet av:
Kirill Sergeevich Vankov

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at borettslaget innfører forebyggende og dyrevennlige tiltak for å redusere hekking av måker på balkonger, tak og andre bygningsflater i borettslaget, før hekkesesongen starter tidlig på våren.

De siste årene har måker i økende grad etablert reir på:

•Balkongtak og rekkverk

•Tak, gesimser og andre høytliggende flater

Dette medfører flere utfordringer for både beboere og fugler:

•Høy støy i hekkeperioden, særlig tidlig morgen og natt, som påvirker bokvaliteten

•Aggressiv atferd fra voksne måker når unger faller ned fra tak og balkonger

•Stressende situasjoner for både mennesker og fugler, særlig når måkeunger havner på bakkeplan

•Høy dødelighet blant måkeunger, som ofte skader seg eller dør etter å ha falt fra bygningene

Ved å gjennomføre tidlige, forebyggende tiltak før egg legges, kan man:

•Redusere antall reir på bygninger og balkonger

•Skape tryggere forhold for både beboere og fugler

•Forebygge aggressive situasjoner i fellesområder

•Redusere støy og konfliktnivå i borettslaget

Tiltakene vil være i tråd med gjeldende regelverk og fokusere på forebygging fremfor inngripen, noe som er både mer effektivt og mer dyrevennlig.

Styrets innstilling

Styret har tidligere iverksatt tiltak med skremme fugler og grimser på tak, skal at fugler ikke skal kunne sette seg ned. Dette har ikke fungert tilfredstillende.

Utfordringene varer en kort periode mens dyrene hekker / har egg og små barn. Fugl / måker er en naturlig del av vår fauna. Styret er av den oppfatting at vi lever tett på et naturreservat ved Østensjø vannet. Fugl / måker inngår naturlig i nærmiljøet vårt.

Folk må følge med på sin veranda og kan henge opp ting som skremmer måker / fugler (cd etc). Det er imidlertid ikke lov å iverksette tiltak som skader dyrene / eller hindre dem å leve her. Måker er fredet.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar:

1. At borettslaget iverksetter forebyggende og dyrevennlige tiltak for å hindre hekking av måker på balkonger, tak og felles bygningsflater.

2. At tiltakene gjennomføres før hekkesesongen starter, fortrinnsvis sen vinter eller tidlig vår.

3. At styret gis fullmakt til å vurdere aktuelle løsninger, sikre at tiltakene er i tråd med gjeldende lover og retningslinjer, og inngå avtale med egnet leverandør innenfor en godkjent kostnadsramme.

Sak 21

Etablering av enkel utendørs treningsstasjon for ungdom og voksne

Forslag fremmet av:
Kirill Sergeevich Vankov

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Jeg foreslår å etablere en enkel utendørs treningsstasjon for ungdom og voksne på asfaltområdet der den gamle tørkestativ-/tørkeplassen står i dag.

Treningsstasjonen foreslås som et lavterskeltiltak med robust og værbestandig utstyr, bestående av:

•Pull-up-stang

•Dips-stativ

•Eventuelt en enkel stige/horisontale stenger for kroppsvektøvelser

Formålet med tiltaket er å:

•Skape positive og sunne aktivitetsmuligheter for ungdom, som kan bidra til økt interesse for fysisk aktivitet og idrett

•Gi voksne og andre beboere mulighet til å holde seg aktive i nærområdet

•Bidra til bedre folkehelse, trivsel og sosialt fellesskap i borettslaget

•Utnytte et område som i dag er lite brukt, på en mer moderne og funksjonell måte

Slike utendørs treningsløsninger er vanlige i mange borettslag og boligområder, krever lite vedlikehold og har bred brukerverdi for flere aldersgrupper.

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positiv til en slik etablering. Forslagstiller må komme med et forslag som kan behandles på en senere generalforsamling.

Styrets innstilling: Vi venter på et forslag, som inkluderer oppsett og pris på dette opplegget.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar:

1. Å etablere en enkel utendørs treningsstasjon på området der eksisterende tørkeplass står i dag.

2. At treningsstasjonen minimum skal bestå av pull-up-stang og dips-stativ, eventuelt med tillegg av enkel stige/horisontale stenger.

3. At styret gis fullmakt til å vurdere endelig utforming, sikkerhetskrav, leverandør og kostnadsramme, samt gjennomføre tiltaket innenfor godkjent budsjett.

Vedlegg

4. IMG_645A76BD-7027-46F0-957E-A62D067E3773.jpeg

5. IMG_4A8C3BBE-32E8-47BE-AB39-DBCCCE99BAC8.jpeg

6. 0B5571AE-74EA-40E3-8819-40D665B1EF9F.png

7. CFD0B4F4-5B9D-43C3-AEEE-FB6BD10A2B38.png

Sak 22

El-billadere i garasjer.

Forslag fremmet av:
Anita Veum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøte 2024 ble det vedtatt at styret skulle innhentet priser på montering av elbil-ladere i garasjene. Her har det ikke kommet noen tilbakemelding .

Styrets innstilling

Saken er utredet i 2024 med vår faste elektriker. Opprettelse av ladestasjoner i garasjene vil medføre;

- Trafo Solbergliveien 91 eller Trafo i Filerveien 7.
- Kostnad: 250.000 for gtaving, Kabelpåvisning og tavlearbeid 190.000,- Infrastuktur 28.000.- pr lader.
- Oppgradering fra 230 V til 400 V : 600.000 - 700.000
- Sikringskap - oppgradering av ampere fra 10 A til 25 A - 20 000,- pr tavlerom

- Prisetimat ca 2,5 milioner kroner med ferdig oppsatte ladere.

Dette er ikke en sak borettslaget prioriterer nå - det er ikke nok penger i garasje-fondet til denne investeringen. Vi bygger imidlertid kapital til fondet, men må vurdere ordinært vedlikehold - som f eks bytte av garasjeporter som en nødvendig investering. Pr i dag må strømkapasitet økes for å kunne få ladestasjoner i garasjene,

Forslag til vedtak

Gi styret fullmakt for å sjekke på nytt hva det koster å montere elbil-ladere i garasjene.

Sak 23

Styremedlemer kan ikke være med i valgkomite

Forslag fremmet av:
Rune Døskeland

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Følgende endring ønskes tilført borettslaget vedtekter, ved valg av medlemmer til valgkomiteen i Skøyenåsen borettslag:

Beboere i Skøyenåsen borettslag, som er valgt inn i styret eller som varamedlem til styret, kan ikke sitte i valgkomiteen i borettslaget.

Endringen av regelverket vil være med å sikre at valkomiteen kan jobbe fritt og uavhengig av det sittende styret for å unngå habilitetskonflikter.

Forslaget er også en reaksjon på at det er avtalt muntlig, innad i styret, at ingen fra styret skal sitte i valgkomiteen i Skøyenåsen borettslag og at det sitter et medlem av styre i valgkomiteen som også er en nær venninne av sittende styreleder.

Det vitner om dårlig vurderingsevne og rolleforståelse av styremedlemmet i valgkomiteen og styreleder som fremmet forslaget om at venninnen burde sitte i valgkomiteen.

Meningen med en valgkomite er at den skal være uavhengig og kunne utføre jobben sin fritt uten at det skal kunne stilles spørsmål ved komiteens uavhengighet og objektivitet. Slik hindrer en også at sittende styre i å drive gjenvalg av seg selv.

For ordens skyld, jeg har stilt til valg som ny styreleder på årets generalforsamling i Skøyenåsen borettslag.

Mvh Rune Døskeland

Solbergliveien 91 D

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at en person fra styret kan ha rollen som medhjelper og observatør i valgkomité - men at de andres stemmer veier mer enn representanten fra styret. Dette handler om at styrets representant kan komme med verdifull informasjon som kan komme valgkomite til gode. Det er lang tradisjon for at sittende styremedlem er med i valgkomite`. Kunnskap og erfaring fra styrearbeid verdsettes. Det har også vært vanskelig å få folk til å stille til valgkomite og til styrearbeid generellt .

Styrearbeid kan være krevende og er en rolle / oppgave som mange har en mening om. Det er også en rolle som ikke passer for alle.

Til syvende og sist er det generalforsamlingen som velger tillitsvalgte, slik at valgkomiteens innstilling ikke nødvendigvis blir fulgt/valgt.

Forslag til vedtak

Styremedlemmer kan ikke være med i valgkomite

Sak 24

Forslag om betalt dugnadgruppe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det meldes inn følgende saker til årets generalforsamling:

1. Det foreslås at det opprettes en Dugnadsgruppe i Skøyenåsen borettslag.

Gruppen organiseres med en leder og 2 medlemmer, som velges for 2 år av gangen på den årlige generalforsamling i Skøyenåsen borettslag.

Formålet med Dugnadsgruppen er å utføre mindre jobber som olje inngangsdører, male garasjer, merke opp parkeringsplasser, fjerne hensatte eiendeler i felles arealet samt andre mindre arbeidsoppgaver borettslaget trenger utført. Dette er arbeid som beboere i Skøyenåsen borettslag kan utføre.

Arbeidet foreslås avlønnet med 200 kr pr time da det vil bli utført på ettermiddagen og kvelden i ukedager eller lørdager.

Borettslaget har behov for å få utført mindre jobber året rundt som vil koste 1000 - 1500 kr timen hvis borettslaget leier inn firmaer for å utføre jobben.

Forhåpentligvis så vil dette også skape et engasjement for borettslagets fellesarealer og bygningsmasse. Det er også en fin mulighet for å bli bedre kjent med andre beboere.

Tiltaket, opprettelse av en Dugnadsgruppe, fremmer et bedre bomiljø og ivaretar borettslagets behov for vedlikehold. Og det vil være med på å holde fremtidig husleie nede.

Jeg ber derfor om generalforsamlingen tilslutning og støtte ved at det stemmes ja til forslaget.

Mvh Rune Døskeland

Solbergliveien 91 D

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at tiden for dette prosjektet ikke er modent. Dugnad er frivillig. Når man innfører betaling utløser dette mer ansvar og her må saken sjekkes grundig. Borettslaget påføres arbeidsgiveransvar.

Det handler om sikkerhet, forsikringer og ledelse. Det kan utløse konflikter og et maktforhold. Dugnad er frivillig og vi har en velfungerende dugnadsordning under god ledelse fra styremedlem Hanna W Granlie.

Vi tenker at nødvening vedlikehold må utføres på en fagmessig måte og ønsker ikke denne ordningen i Skøyenåsen BRL. Dugnad skal være en frivillig innsats for felleskapet og vi øsnker ikke innføre betalt dugnadsgruppe.

Forslag til vedtak

Ønsker å opprette betalt dugnadsgruppe i Skøyenåsen brl

Sak 25

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år og inntil 4 varamedlemmer for 1 år. (Ole Magnus Hovda Engeseth og Elzbieta Hansen er ikke på valg).

Roller og kandidater

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

- Anne Gunn Knudsen

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

- Hanna Wingaard Granlie
- Wayne Leslie Griffits

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

- Mohammad Iqbal
- Sigbjørn Ass Osa

Sak 26

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Anne Gunn Knudsen

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

- Hanna Wingaard Granlie

Sak 27

Valg av valgkomité

Vi skal velge valgkomité for 1 år. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitemedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Ela Isabell Yalcin
- Hanna Wingaard Granlie
- Mohammad Iqbal

Sak 28

Valg av representant til Oppsal vaktmestersentral

Det skal velges representant med vara til sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral. Velges for periode 1 år.

Roller og kandidater

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

- Elzbieta Hansen

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

- Anne Gunn Knudsen

Sak 29

Valg av velferdskomite

Det foreslås å velge velferdskomité (velges for 1 år). Velferdskomiteen oppgave vil bla. være å arrangere sosiale aktiviteter i borettslaget.

Roller og kandidater

Valg av 3 velferdskomitemedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025 / 2026

Styret har i arbeidsperioden 2025 – 2026 bestått av:

Anne Gunn Knudsen

Ole Magnus Hovda Engeseth

Elzbieta Hansen

Rune Døskeland

Hanna Wingaard Granlie

Det er behandlet 126 saker i 12 styremøter i denne perioden. Styret behandler saker som gjelder daglig drift, klager, planlegger økonomien, følger opp HMS og har møter med eksterne samarbeidspartnere.

I året har fokuset vært på vedlikehold. Brettslaget er gammelt og vi ser at det er utfordringer med både rør, tak og fasade.

Styret har jobbet mye med parkering i år også. Det er mye usikkerhet i påvente av svar fra politikerne og bymiljøetaten. Her venter vi fremdeles på svar, men kan se ut som det går vår vei.

Huskestativ utenfor Solbergliveien 89 måtte rives og ble erstattet av blomstereng. Nytt huskestativ skal opp igjen.

Styret har ansvaret for samarbeidet med Oppsal vaktmestersentral, som er vår leverandør av vaktmestertjenester. Vi har en ny avtale fra april 2026 om trappevask med Økorent . Det er faste ansatte som vasker hos oss.

Styret ivaretar daglig drift, svarer på e post, organiserer parkering, ordner med styregodkjenninger, tar mye av arbeidet med anbudsprosesser selv og følger opp de prosjekter som er i gang i borettslaget vårt. Vi arrangerer også dugnad, komprimatorbil og julegrantenning. Styret behandler klager og iverksetter tiltak slik at alle skal kunne trives i Skøyenåsen Borettslag.

Styret planlegger og organiserer prosjekter ift hva borettslaget har av disponible midler. De siste årene har prisene på varer og tjenester økt en del. Borettslaget har nedbetalt baderomslånet fra 2003, og disse pengene blir nå satt inn i fellesutgifter – for å møte de økonomiske økningene vi har hatt på strøm. Kommunale avgifter og andre kostnader. Aktivitetsnivået i borettslaget gjenspeiler den økonomiske situasjonen som oppfattes som god. Vi har noe penger på bok, men ikke store reserver til i å iverksette store prosjekter. Vi har satt dette med utredning av hva som haster mest fremover på vent.

Styrets fokus den siste året og tiden framover vil være vedlikehold. Det er mye å ta tak i. Vi har hatt inne SINTEF og Selvaag som har gitt oss en rapport på hvilken tilstand vårt borettslag er.
Ting om trekkes frem er tak, rør og strøm.

Prosjektet med å fornye varmtvannsrør er i full gang og er planlagt ferdig våren 2026.
Da vi startet prosjektet fikk vi fort beskjed om funn av asbest i kjellerne. Dette har fortløpende blitt sanert.-
Rørprosjektet har grunnet asbesten og funn av dårlige ventiler blitt en del dyrere enn hva vi først antok. Dette var noe som måtte tas og da valgte vi å gjøre dette skikkelig. Vi må nå vurdere om også sirkulasjons pumpene må byttes ut etterhvert.

Vi venter også på anbud når det kommer til en skikkelig taksjekk. Vi ser at det er skader enkelte steder som vi må ta tak i, men etter rapporter vi har fått tilsier at vi kan vente fem til ti år før vi må gjøre noe stort.

Vi jobber med en vedlikeholdt plan for de neste 5 årene, slik at vi har en oversikt.

I år har det også vært en del klagesaker inn til styre. Vi har fått en del møter mellom naboer og har kommet med gode løsninger for de fleste.

Vi har også hatt en arbeidsgruppe som har sett på husordensreglene våre. Det var på tide at vi tok en titt på dette igjen. Det er gjort noen endringer som arbeidsgruppa mener vil gjøre naboskapet bedre.

Det er også planlagt dugnad og komprimatorbil 2026.
Vi har også gjennomført en veldig vellykket utekino for barn. Dette skal gjentas så fort været tilsier det.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Driftsinntektene i 2025 er totalt sett høyere enn budsjettert:

- Innkrevde felleskostnader er noe lavere og skyldes tomme leieforhold ved eierskifter for parkeringsplasser.
- Ladeinntekter fra el-bil er høyere og skyldes at regnskapstall fra 2024 ble lagt til grunn for budsjett 2025.

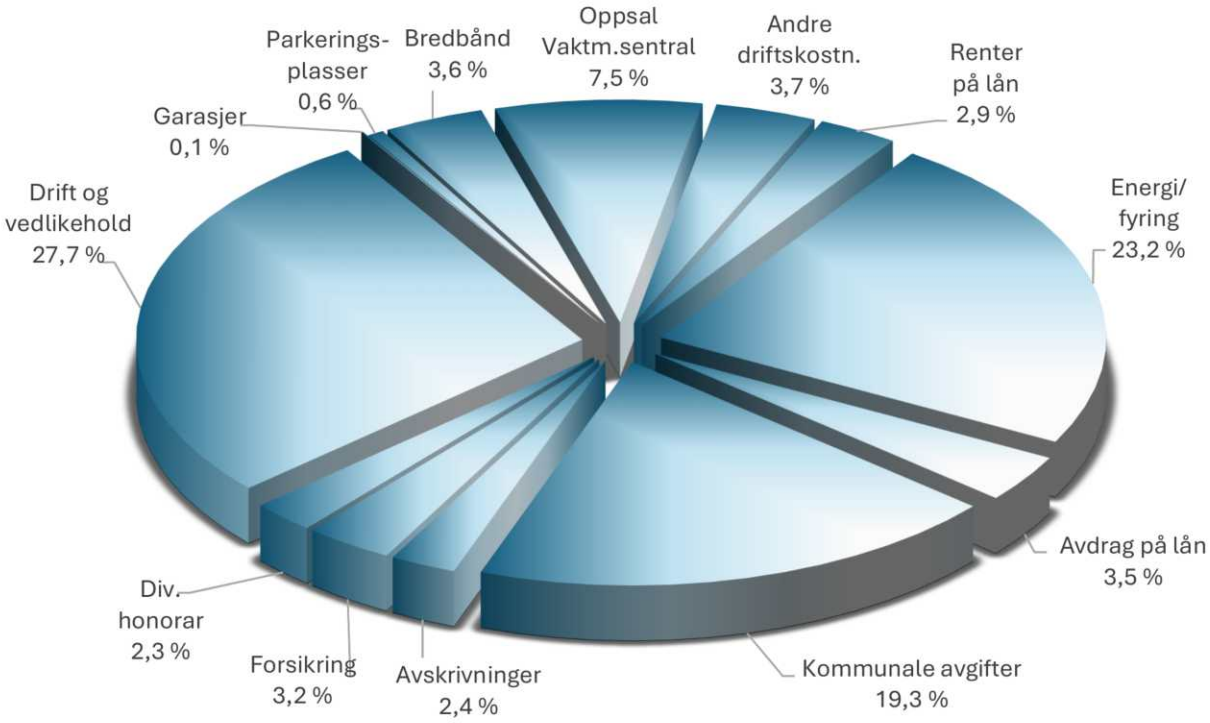
Driftskostnadene totalt sett er ca. kr 6 millioner høyere enn budsjettert. For de fleste postene er det ubetydelige avvik, men noen har litt større avvik:

- Drift og vedlikehold er vesentlig høyere enn budsjettert. Avviket skyldes i stor grad utskifting av varmtvanns- og varmtvannsirkulasjonsrør i kjelleren med kr 3 125 000 som ikke var tatt med i budsjettet (nevnt i forrige årsrapport og anbefalt iht. rapport fra Sintef).
  Videre har det oppstått vedlikehold som ikke var budsjettert, samt at noen budsjetterte prosjekter ble dyrere enn antatt (stakeluker og maling oppganger).
- Kommunale avgifter er gått ned som følge av reduksjon i merverdiavgift på vann og avløp fra 25 % til 15 % fra juli 2025.
- Energi og fyring er høyere enn budsjettert og skyldes ekstrafaktura fra Hafslund Celsio (fjernvarme) pga. feilberegning av prisen på pellets med ca. 1 million.

Resultat/disponible midler

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra opptjent egenkapital i balansen.

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler utgjør kr 7 126 229 pr. 31.12.2025 mot kr 4 838 091 året før (som følge av låneopptak i 2025).



Kostnadsdiagrammet viser borettslagets kostnader + avdrag fremstilt grafisk og viser omtrentlig hva felleskostnadene (husleien) brukes til. Vedlikehold, energi/fyring og kommunale avgifter er de største postene i 2025 og utgjør 70 % av totalen.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2026 som fremkommer av kolleonnen lengst til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet 2 millioner til ordinært vedlikehold.

Videre er det beregnet 6,3 millioner til større vedlikehold til utskifting av varmtvanns- og varmtvannsirkulasjonsrør i kjelleren, asbestsanering, samt asfaltering av parkering.

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsgebyret i Oslo øker som følge av ny vannforsyning, krav til bedre renseanlegg og rehabilitering av gamle rør. Gebyret uten vannmåler øker med ca. 4 % i 2026. I 2027 og 2028 vil gebyret øke med om lag 20 %, men fra 2029 skriver kommunen at de forventer en langt mer moderat vekst.

Renovasjonsgebyret øker i snitt med ca. 6 % og skyldes generell prisvekst, samt økte kostnader ved forbrenning av restavfall. For borettslag og sameier med felles renovasjonsløsning vil gebyret normalt være lavere pr. husholdning.

Forsikring

Forsikringspremien øker med bakgrunn i bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens, skadestatistikk og nåværende prisnivå. Utover dette vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brann-skader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre kommer indeksendringer og endringer i naturskadepremie mv.

Premien for vårt borettslag øker med ca. 6 %.

Oppsal Vaktmestersentral

Oppsal Vaktmestersentral er borettslagets vaktmester og vi er medeier i sameiet. Prisen har stått stille en stund og månedlig a-kontoinnbetaling øker med ca. 5 % i 2026.

Renter og avdrag

I forbindelse med Bymiljøetaten omlegging av Vetlandsveien og derfor behov for ny parkerings-løsning, tok borettslaget i 2024 opp lån stort kr 5 millioner som finansieres gjennom økt parkeringsleie. I 2025 ble tatt opp lån stort kr 11 913 199 til skifte av varmtvannsrør og sirkulasjonsrør. Lånet inkluderer refinansiering av lån til rest kr 4 932 760.

Renter og avdrag er budsjettert iht. gjeldende betalingsprognose.

Felleskostnader

Felleskostnadene dekker borettslagets løpende driftsutgifter, slik som kommunale avgifter, forsikring, energi, vaktmester- og renholdstjenester, forretningsførsel, serviceavtaler, vedlike-hold, renter og avdrag på lån, mv. Prisene på disse tjenestene øker normalt hvert år, og store deler av kostnadene i borettslag følger den generelle prisutviklingen i samfunnet. For å unngå etterslep i økonomien og større, plutselige økninger senere, er det god praksis å justere felles-kostnadene årlig i takt med forventet prisvekst. En slik regulering sikrer at borettslaget opprettholder sunne økonomiske rammer, samtidig som beboerne får en jevnere og mer forutsigbar kostnadsutvikling over tid.

Med bakgrunn i ovennevnte, øker de ordinære felleskostnadene 8 % fra mars 2026.

Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering

1991 - 97	Rehabilitering av fasader og balkonger.
2001 - 02	Utskifting av rør mellom blokkene til fyringsanlegget.
2002	Fuging gavlvegger.
2003	Rehabilitering bad. Fuging gavlvegger. Nytt callinganlegg.
2004	Ferdigstillelse av bad. Fuging gavlvegger. Rens av luftekanaler.
2005	Sommervarme i badegulv. Oppfuging av piper, samt skifte av pipeheller.
2006	Utbedring mur i Vetlandsvn. 61 - 65. Skiftet en del panel, renhold av tak og maling av garasjer. Utbedring av takluker.
2007	Graving/drenering av taknedløp og nedsetting av syv vannkummer. Drenering Vetlandsvn. 67, samt ny gressplen. Nye parkeringsplasser ved F-feltet.
2008	Oppgradering sikringsskap (forts. 2009). Maling av vaskerier. Byttet vindskier.
2011	Nye dører søppelrom. Synkekummer. Røykvarslere og brannslukningsapparat.
2012	Fjernvarmetilknytning.
2013	Skiftet tak på garasjer.
2014	Utskifting vinduer og balkongdører. Maling av murer og søppelroms-dører. Drenering. Tak inngangspartier. Vedlikehold/maling garasjer.
2015	Bytte hovedinngangsdører og låssystem. Drenering av våte områder på F-feltet. Utbedring piper. Utbedring tak over inngangspartier. Trefelling og replanting.
2016	Gjennomgang av sikringsskap. Ny vaktmestergarasje.
2017	Vask av balkonger. Pakninger i rørkasser på bad. Oppgradering/montering av leke-apparat og sittegrupper. Gjennomgang sikringsskap. Vaktmestergarasje.
2018	Pakninger i rørkasser på bad. Montert 4 hurtigladere for el-bil ved fyrhuset.
2019	Ferdigstillelse pakninger rørkasser på bad. Sensorlamper i oppgangen og ute.
2020	Maling/reparasjon av søppelrom- og kjellerdører. 12 ladestasjoner el-bil.
	Utbedring rørsystem og beredere i tekniske rom. Nye postkasser. Reparasjon nedre del av murvegg langs fasadene. Barnevognsgarasjer.
2021	Oppussing trappeoppganger/fasader pga. fukt. Maling av 2 oppganger. Merking/ utskifting stoppekraner. Skiftet lamper og el-anlegg på loft og installert sensor. Nytt el-anlegg i vaskerier. Utemiljø. Nytt fibernett.
2022	Sykkelboder. Ballplass. Gangvei. Barnevognsgarasjer. Ladestasjoner el-bil.
2023	Lys i kjellere og boder. Maling av 9 oppganger.
2024	Parkeringsløsning - flytting av parkeringsplasser/ladeplasser, nye kjøreveier og opp-setting av bommer. Fornyelse av lekeapparater. Maling av oppganger.
2025	Maling av 10 oppganger, skifte av dører til vaskerier, vedlikehold av innvendige stakeluker/soilrør på loft, taksjekk og oppstart utskifting av varmtvanns- og varmtvann-sirkulasjonsrør i kjelleren.

Til generalforsamlingen i Skøyenåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skøyenåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SKØYENÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950083840, KLIENTNR. 148

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 838 091**	**3 799 994**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 371 285	-2 902 639
Tilbakeføring av avskrivning	17	568 624	509 680
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-830 834
Tillegg for nye langsiktige lån	19	11 913 199	5 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-5 733 028	-781 426
Red. annen langs. gjeld		0	-30 000
Innsk. øremerk. bankkto		-43 821	-174 545
Endring egenkapital i fellesanlegg	24	-45 551	247 861
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 288 138**	**1 038 097**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 126 229**	**4 838 091**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		10 866 364	5 393 482
Kortsiktig gjeld		-3 740 135	-555 391
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 126 229**	**4 838 091**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 538 871	17 391 865	18 670 000	19 663 000
Ladeinntekter elbil		437 090	114 172	100 000	250 000
Andre inntekter	3	81 241	209 850	70 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 057 202**	**17 715 887**	**18 840 000**	**20 063 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-96 910	-86 310	-100 000	-100 000
Styrehonorar	5	-510 000	-510 000	-510 000	-510 000
Avskrivninger	17	-568 624	-509 680	-300 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-25 281	-18 875	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-368 705	-354 525	-373 000	-390 000
Konsulenthonorar		-157 138	-93 361	-75 000	-75 000
Drift og vedlikehold	7	-6 600 765	-5 893 739	-1 800 000	-8 300 000
Forsikringer		-763 243	-693 714	-750 000	-800 000
Kommunale avgifter	8	-4 602 132	-4 207 767	-4 760 000	-4 695 000
Garasjer	9	-15 655	-55 236	-80 000	-80 000
Parkeringsplasser	10	-142 090	-121 580	-150 000	-150 000
Oppsal Vaktm.sentral	24	-1 783 767	-2 199 454	-1 820 000	-1 820 000
Energi/fyring	11	-5 518 225	-3 760 102	-4 450 000	-4 450 000
TV-anlegg/bredbånd		-866 855	-842 030	-840 000	-865 000
Andre driftskostnader	12	-874 109	-884 216	-974 000	-924 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-22 893 499**	**-20 230 589**	**-17 002 000**	**-23 329 000**
DRIFTSRESULTAT		**-3 836 296**	**-2 514 703**	**1 838 000**	**-3 266 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	153 231	197 962	25 000	25 000
Finanskostnader	14	-688 219	-585 898	-700 000	-700 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-534 988**	**-387 936**	**-675 000**	**-675 000**
ÅRSRESULTAT		**-4 371 285**	**-2 902 639**	**1 163 000**	**-3 941 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-4 371 285	-2 902 639		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	44 227 650	44 227 650
Tomt		1 496 657	1 496 657
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	179 129	133 578
Andre varige driftsmidler	17	1 899 761	2 468 385
Aksjer og andeler	16	100	100
Øremerkede bankinnskudd		1 256 920	1 097 181
SUM ANLEGGSMIDLER		**49 060 218**	**49 423 551**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	18	8 266	0
Driftskonto OBOS-banken		1 867 931	1 133 952
Sparekonto OBOS-banken		8 990 167	4 259 529
SUM OMLØPSMIDLER		**10 866 364**	**5 393 482**
SUM EIENDELER		**59 926 582**	**54 817 033**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 368 * 100		36 800	36 800
Opptjent egenkapital		34 669 218	39 040 503
SUM EGENKAPITAL		**34 706 018**	**39 077 303**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	18 148 290	11 968 119
Borettsinnskudd	20	2 837 800	2 837 800
Annen langsiktig gjeld	21	494 338	378 420
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21 480 428**	**15 184 339**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 722 078	547 604
Påløpte renter		5 161	3 787
Annen kortsiktig gjeld	22	12 896	4 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 740 135**	**555 391**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 926 582**	**54 817 033**
Pantstillelse	23	35 325 900	35 325 900
Garantiansvar	24	4 110 682	2 386 968

Oslo, 04.03.2026
Styret i Skøyenåsen Borettslag

Anne Gunn Knudsen /s/ Ole Magnus Hovda Engeseth /s/ Elzbieta Hansen /s/

Rune Klausen Døskeland /s/ Hanna Wingaard Granlie /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

Barnevognsgarasje	18 000
Oppvarming	2 485 268
Felleskostnader	13 871 548
Garasje	271 248
Internett	790 464
Parkering	600 393
Parkering el-bil	236 990
Trappevask	264 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 538 871**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeripenger (kortterminal)	81 241
SUM ANDRE INNTEKTER	**81 241**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-71 910
Andre honorar (varamedlemmer og valgkomite)	-25 000
SUM PERSONALKOSTNADER	**-96 910**

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 2024/2025	-510 000
SUM STYREHONORAR	**-510 000**
I tillegg har styret fått dekket bevertning (inkludert i note andre driftskostn.)	-1 371

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-25 281
SUM REVISJONSHONORAR	**-25 281**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 046 734
Drift/vedlikehold VVS	-947 177
Drift/vedlikehold elektro	-658 789
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-95 825
Drift/vedlikehold fellesanlegg (Kristian Sørbye AS)	-162 959
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-105 068
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 131
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-371 875
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-42 388
Rørprosjekt Andenæs VVS AS	-3 125 000
Egenandel forsikring	-18 370
Kostnader dugnader	-23 449
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 600 765**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-3 324 413
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-1 277 477
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 602 132**

NOTE 9
GARASJER
INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	271 248
Renter fond	28 322
SUM INNTEKTER GARASJER	**299 570**

KOSTNADER GARASJER

Elektrisk energi	-15 655
SUM KOSTNADER GARASJER	**-15 655**

OVERSKUDD GARASJER	**283 915**

NOTE 10
PARKERINGSPLASSER
INNTEKTER PARKERINGSPLASSER

Leieinntekter	600 393
Renter fond	13 075
SUM INNTEKTER PARKERINGSPLASSER	**613 468**

KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

Leie tomt	-78 299
Elektrisk energi	-63 791
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASS	**-142 090**

OVERSKUD PARKERINGSPLASSER	**471 378**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-237 166
Strøm oljefyr/el.bereder	-198 867
Fjernvarme	-5 082 192
SUM ENERGI / FYRING	**-5 518 225**

Ekstraregning fra Hafslund Celsio for feilberegning av prisen på pellets ca. 1 million i 2025.

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-9 600
Container	-59 617
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 786
Håndverktøy	-2 738
Annet driftsmateriale	-14 300
Lyspærer og sikringer	-526
Vakthold	-17 165
Renhold ved firmaer	-621 861
Andre driftskostnader	-19 043
Trykksaker	-16 447
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 371
Andre kontorkostnader	-4 137
Porto	-25
Kontingenter	-74 800
Bank- og kortgebyr	-5 632
Velferdskostnader	-16 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-874 109**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 763
Renter av sparekonto i OBOS-banken	148 468
SUM FINANSINNTEKTER	**153 231**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter på lån i OBOS-banken	-370 592
Pantegjeldsrenter på lån i OBOS-banken	-250 485
Pantegjeldsrenter på lån i OBOS-banken	-66 334
Renter på leverandørgjeld	-808
SUM FINANSKOSTNADER	**-688 219**

NOTE 15
BYGNINGER

Kostpris/bokf.verdi 1962	17 156 800
Oppskrevet 1972	136 900
Tilgang 1998	26 933 950
SUM BYGNINGER	**44 227 650**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.144/bnr.1070 m/flere.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 16
AKSJER OG ANDELER

1 andel garasjeanlegg	100
SUM AKSJER OG ANDELER	**100**

NOTE 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Barnevognsgarasje tilgang 2020	176 875	
Tilgang 2022	80 679	
Avskrevet tidligere	-257 553	
		1
Bom tilgang 2024	260 834	
Avskrevet tidligere	-52 167	
Avskrevet i år	-52 167	
		156 500
Garasjeanlegg		
Garasjeanlegg tilgang 1989	727 929	
Tilgang 1990	49 288	
		777 217
Garasje vaktmester tilgang 2017	343 369	
		343 369
Ladestasjon for el-bil		
Tilgang 2018	155 454	
Tilgang 2020	466 450	
Tilgang 2022	312 500	
Tilgang 2023	98 025	
Tilgang 2024	570 000	
Avskrevet tidligere	-1 189 751	
Avskrevet i år	-412 678	
		0
Sykkelboder tilgang 2022	1 037 790	
Avskrevet tidligere	-311 337	
Avskrevet i år	-103 779	
		622 674
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 899 761**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-568 624**

NOTE 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Periodisering felleskostnader	8 266
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 266**

NOTE 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS. Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.2025 var 5,19 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2023	-7 999 533	
Nedbetalt tidligere	999 952	
Nedbetalt i år	749 964	
		-6 249 617
OBOS-banken AS. Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.2025 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	31 462	
Nedbetalt i år	4 968 538	
		0
OBOS-banken AS. Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.2025 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-11 913 199	
Nedbetalt i år	14 526	
		-11 898 673
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-18 148 290**

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1962	-2 821 600
Nedbetalt tidligere	31 900
Økt 2004	-8 600
Økt 2008	-7 600
Oppskrevet 1972	-31 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 837 800**

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-194 338
Annen langsiktig gjeld (garasjeinnskudd)	-300 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-494 338**

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita Oppsal vaktmestersentral	-4 000
Forskuddsbetalte felleskostnader	-8 896
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-12 896**

NOTE 23

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 837 800
Pantelån	18 148 290
TOTALT	**20 986 090**

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

Bygninger	44 227 650
Tomt	1 496 657
TOTALT	**45 724 307**

NOTE 24
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 8,94 % av Oppsal vaktmestersentral og har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 4 110 682.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "Oppsal vaktmestersentral". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Vedlegg 4 til sak 21. Etablering av enkel utendørs treningsstasjon for ungdom og voksne



Vedlegg 5 til sak 21. Etablering av enkel utendørs treningsstasjon for ungdom og voksne



Vedlegg 6 til sak 21. Etablering av enkel utendørs treningsstasjon for ungdom og voksne



Vedlegg 7 til sak 21. Etablering av enkel utendørs treningsstasjon for ungdom og voksne



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.04.26
Selskapsnummer: 148 **Selskapsnavn:** SKØYENÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SKØYENÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950083840
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Oppsal kirke .

Antall stemmeberettigede som deltok: 61
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.

Styrets innstilling
Erik Braathen (OBOS) velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Braathen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Erik Braathen foreslått. Som protokollvitne ble Wayne Leslie Griffiths foreslått
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling skal sendes ut høyst 20 dager før og senest 8 dager før møtedato.

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (underskudd) dekkes ved overføring fra opptjent egenkapital. Overskudd garasjeplasser (note 9) overføres garasjefond. Overskudd parkeringsplasser (note 10) overføres til parkeringsplassfond.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

6. Styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 510 000,-

Styrets innstilling
Dette er samme størrelesorden som vi hadde ifjor. Styret utfører mange oppgaver for borettslaget. Vi har også prosjektledelse på større prosjekter som iverksettes.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 510 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Honorar til valgkomiteen

Valgkomiteen gjør en viktig jobb i forhold til det å finne kandidater til styrearbeid. Dette arbeidet har tidligere år blitt honorert av generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret anerkjenner den jobben valgkommiten gjør med å finne egnede kandidater til styrearbeidet i Skøyenåsen brl.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Honorar til Valgkomite settes til 10 000 til fordeling på valgkomiteens medlemmer.
>
> ✓ **Vedtatt. Et overveldende flertall stemte for forslag 1. Forslag 2 fikk 3 stemmer.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Forslag fra Rune Døskeland: Honorar til Valgkomite settes til 5 000 til fordeling på valgkomiteens medlemmer.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

8. Honorar til velferden

Skøyenåsen borettslag ønsker å skape motivasjon til å delta i aktiviteter som støtter velferdsarbeid i Skøyenåsen brl. I dette ligger ansvar for sosiale sammenkomster som ute-kino, treff for eldre, julegrantenning og andre aktiviteter for beboere i Skøyenåsen brl.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at det bevilges 10 000 til fordeling blant de som melder seg til velferdskomité i Skøyenåsen brl

> **Forslag til vedtak:**
> Det bevilges et honorar på 10 000 til fordeling i en gruppe som melder seg til veldferskomité. Honorar utbetales etterskuddsvis ved neste års generalforsamling.
>
> ✓ **Vedtatt. Med overveldende flertall, mot 2 stemmer**

9. Fartsdempere

Fremmet av: Marianne Torvildsen

Fartsdemperene utenfor blokkene er altfor høye-det er ikke tilrettelagt for gående. I tillegg går de lave bilene nedi. Har vært stygge fall -og biler går nedi!

Styrets innstilling
Styret har fått GF sin fullmakt til å gjøre noe med trafikk sikkerheten for barn i Skøyenåsen BRL. Dette pga. at det kjøres fort foran blokkene. Vi er opptatt av et trygt bomiljø for alle.

Det ble derfor satt opp bom og farstdumper foran Solbergliveien 87, Solbergliveien 89 og Solbergliveien 91. Dette har bidratt til at farten senkes og man må ut / inn av bilen for å åpne porten for å komme frem til oppganger og p plasser på baksiden av BRL

Styret er av den oppfatning at vi må ta hensyn til de minste som ikke forstår hvor farlig biltrafikken er. Vi ønsker å opprettholde dette sikkerhetstiltaket slik at vi bevarer et trygt bomiljø for barna våre.

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt. 2 stemmer for, mens et overveldende flertall stemte mot å fjerne høye fartsdempere. Styret fikk i oppdrag å se på muligheten til å gjøre noe med fartsdempere som er for høye, markering av disse og muligheter for bedre belysning av disse.**

10. Fartsdumpene

Fremmet av: Julia Vestad

Kan dere lage fartsdumpene før og etter parkeringsplassene mellom solbergliveien 97 og Vetlandsveien 67? Og kanskje en foran 67? Altfor mange fra foodora (og andre) bruker veien for å hente mat fra Soya Sushi. Farten er alt for høyt, og det hjelper ikke å snakke med de. Samt observerte jeg mange biler som kjører fort foran Vetlandsveien 67. Det er ikke trygt for gående og spesielt barn. Og det ser ikke ut at borettslaget har andre virkemidler for å forhindre den kjøringen.

Styrets innstilling

Styret er kjent med at vi har problemer med Fodora og Wolt biler som skal hente mat ved Soya Sushi. Bommen ved nr 91 er alltid åpen. Vi må sørge for at bommen er lukket. Vi ber om GF sin fullmakt til å se på løsninger og jobbe videre med saken.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Lage flere fartsdempere: mellom parkeringsplassen bak Vetlandsveien 67, samt en foran

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret får fullmakt til å se på løsninger og jobbe videre med saken.

✓ **Vedtatt. Ingen stemmer for forslag 1, mens et overveldende flertall stemte for forslag 2**

11. Husordensregler § 1 Ro i leiligheten.

En arbeidsgruppe bestående av: Hanna W Granlie, Nicolas Sand, Wayne Griffits og Elzbieta Hansen har arbeidet med dette tema og kommer med innspill til klargjøringer og oppdateringer. Styrets leder har mottatt endringene og tilrettelagt dem for fremlegg til GF.

Forslag om følgende endringer i husordensreglene i Skøyenåsen brl

RO I LEILIGHETEN

Det er veldig lytt i leilighetene. Husk at noen bor over, under og ved siden av deg. Ta hensyn til naboene dine. Leilighetene må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre. Ved eventuelle klager plikter andelseier å etterkomme disse, og man plikter også å rette seg etter tilsnakk dersom det blir for mye lyd.

Det skal være alminnelig ro både ute og inne mellom klokken 22.00 og 07.00 på hverdager. I helgene skal det være ro etter klokken 23.00 fredag og lørdag. I tillegg skal man forholde seg til ro-tid for støyende aktiviteter frem til klokken 20.00 på hverdager.

Reglene gjelder også bruk av vaskemaskiner, som ikke skal benyttes i stilleperiodene.

Oppussing som banking, boring i vegg, tak og gulv, samt sliping og annet støyende arbeid, skal skje på dagtid og ikke senere enn klokken 20.00. Det er ikke tillatt å utføre oppussingsarbeid på søndager og helligdager.

Øving på musikkinstrumenter skal følge samme tidsrammer som oppussing. Det vil si at øving kan foregå mellom klokken 08.00 og 20.00. Det er viktig å vise hensyn, da lyd lett forplanter seg i bygget. Samtidig må det være en viss takhøyde for at det er lyd i en boligblokk, og beboere oppfordres til å snakke sammen og finne gode løsninger dersom støy oppleves som sjenerende.

Ved fester og andre sosiale sammenkomster eller aktiviteter som medfører støy utover de nevnte bestemmelsene, skal det gis nabovarsel i oppgangen i god tid. Som hovedregel bør dette skje minst to dager i forveien. Det samme gjelder for oppussingsarbeider som kan medføre ekstra støy.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at arbeidsgruppens innspill tas til følge.

Forslag til vedtak:
Husordensregler § 1 Ro i leiligheten endres

✓ **Vedtatt. 21 stemmer for og 11 stemmer mot.**

12. Husordensreglene § 2 Vedlikehold

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold er den enkelte eier av leiligheten sitt ansvar.

Ved ombygging av leiligheten må det alltid søkes tillatelse på forhånd fra styret i borettslaget. Dette gjelder alle endringer som påvirker leilighetens opprinnelige utforming eller bruk, herunder flytting av rør eller andre tiltak som medfører endret bruk av boligen. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i røranlegg som går utover det området man selv råder over.

Søknad til styret skal sendes og godkjennes før arbeidet igangsettes. For større arbeider skal det også gis nabovarsel i oppgangen, og styret skal informeres om at arbeidet pågår.

Ved endringer på innvendig bygg, elektrisk anlegg samt vann og avløp skal kun godkjent og autorisert fagpersonell benyttes, og dokumentasjon må kunne fremvises. (Kontakt Oppsal Vaktmester for tips til kvalifiserte fagfolk.)

Dersom det oppdages veggdyr eller andre skadedyr i leiligheten, skal dette meldes til styret. Saken skal også meldes til Oppsal Vaktmester sentral.

Eieren er selv ansvarlig for at avløp og sluk til enhver tid holdes åpne og i funksjonell stand.

Når det er nødvendig, har styret, OVS eller vaktmester rett til å få adgang til garasjer, boder og leiligheter for å utføre nødvendig vedlikehold. Dette kan omfatte forhold som ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar, herunder strøm, vinduer, brannsikring og generelle HMS-tiltak.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at arbeidsgruppa sitt forslag tas til følge.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene § 2 Vedlikehold endres
>
> ✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for og 1 stemme mot.**

13. Husordensreglene § 3 Søppel

SØPPEL

Skøyenåsen borettslag følger Oslo kommunes regler for kildesortering.

Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor døren til leiligheten eller på gangen. Søppel skal kastes i søppelsjakt eller søppelrom umiddelbart. Det er ikke lov å kaste løse gjenstander i sjaktene, og det er heller ikke tillatt å hensette gjenstander i søppelrom i påvente av henting fra komprimatorbil.

Avfall skal sorteres i henhold til gjeldende ordninger. Kun grovsøppel, plast og matavfall som er korrekt sortert etter Oslo kommunes gjenvinningsordning skal kastes i søppelrom eller søppelsjakt. Papp og papir skal leveres til borettslagets gjenvinningspunkter ved Solbergliveien 89/91 og Formerveien 1/3. Dersom containerne er fulle, skal man benytte nærmeste alternative punkt eller oppbevare avfallet til det er ledig kapasitet. Det skal ikke hensettes avfall utenfor fulle containere.

Glass og metall skal kastes i egne containere ved Solbergliveien 89/91 og ved innkjøringen til Solbergliveien 94.

Farlig avfall, som maling og spraybokser, kan leveres i kommunalt søppelrom ved Solrabben Borettslag / Rema 1000. Dette åpnes med appen Oslonøkkel. Alternativt kan slikt avfall leveres ved kommunale gjenvinningsstasjoner.

Det er ikke tillatt å oppbevare eiendeler som skal kastes eller kjøres bort i fellesboder eller andre fellesrom. Det skal heller ikke hensettes skrot i fellesarealer.

Nærmeste større gjenvinningsstasjoner er Haraldrud ved Brobekk og Ryen gjenvinningsstasjon.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at arbeidsgruppas forslag tas til følge.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene § 3 Søppel endres
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

14. Husordensregler §8 Dyrehold

DYREHOLD

Det er tillatt å ha hund, innekatter, fugler, fisk og smågnagere, forutsatt at disse ikke er til sjenanse for naboene. Alt annet dyrehold er ikke tillatt.

Det er tillatt med inntil to hunder eller to katter per leilighet. Avl av hund er ikke tillatt. Bestemmelsen har ikke tilbakevirkende kraft.

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dette gjelder også lufting av dyr.

Regler for hundehold skal underskrives av alle hundeeiere. Hunder skal til enhver tid holdes i bånd på borettslagets eiendom. Hunder skal ikke oppholde seg på lekeplasser eller i sandkasser, og de skal ikke etterlate avføring på fellesområder. Hunder skal heller ikke grave i jorda på borettslagets eiendom eller være alene på balkong.

Det oppfordres til generelt ansvarlig dyrehold og hensyn til øvrige beboere.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr, da dette kan tiltrekke seg skadedyr.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at arbeidsgruppa sine forslag tas til følge.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensregler §8 Dyrehold endres
>
> ✓ **Vedtatt. 34 stemmer for og 3 stemmer mot.**

15. Husordensregler § 10 Parkering

PARKERING

Parkering er kun tillatt på oppmerkede parkeringsplasser som det er betalt for.

Det er ikke tillatt å parkere foran oppgangene. Disse områdene er kun beregnet for kortvarig stans i forbindelse med synlig av- og pålessing.

Kjøring inne i selve boligområdet er kun tillatt når spesielle grunner foreligger, og all parkering i disse områdene er strengt forbudt.

Håndverkere med tillatelse fra styret kan benytte anviste plasser ved nødvendig arbeid i borettslaget, eller når andelseiere har behov for håndverkere i forbindelse med oppussing.

Det er ikke tillatt å vaske bil på borettslagets eiendom, på grunn av kjemikalier, olje og avrenning som dette medfører.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at arbeidsgruppas forslag tas til følge.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensregler § 10 Parkering endres
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

16. Husordensregler § 11 A) Fellesarealer Grøntanlegg

Husordensreglene §11 FELLESAREALER / GRØNTANLEGG

Felles uteområder og grøntanlegg skal brukes med omtanke og på en måte som ikke er til sjenanse for andre beboere.

Ballspill og lek skal foregå slik at det ikke forstyrrer omgivelsene. Av hensyn til naboene skal det være alminnelig ro fra klokken 22.00.

Det er ikke tillatt å foreta endringer i eller på fellesarealene uten styrets forhåndsgodkjenning.

Ved bruk av fellesarealene plikter den enkelte å rydde opp etter seg.

Beboere oppfordres til å bidra til vedlikehold av uteområdene, herunder vanning av beplantning, slik at området fremstår som pent og velstelt

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at arbeidsgruppas forslag tas til følge.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensregler § 11 A) Fellesarealer Grøntanlegg endres
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

17. Husordensregler § 11 B) Fellesarealer HMS

FELLESOMRÅDER / FELLESROM

Unødig opphold i fellesrom er ikke tillatt, og all ferdsel skal foregå uten sjenanse for naboene.

Inngangsdørene til blokkene og dørene til fellesarealene skal alltid være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i oppgangen.

Oppganger og felles trapperom skal holdes frie for sko og andre eiendeler. Disse arealene er rømningsveier ved brann, og det er derfor ikke tillatt å oppbevare gjenstander utenfor leilighetsdørene. Sko eller andre gjenstander som plasseres utenfor dører eller henges på dører, vil bli fjernet av hensyn til brannsikkerhet og fremkommelighet. Frist for å hente innsamlede gjenstander er 14 dager, deretter vil de bli gitt til Fretex.

Det er ikke tillatt å sette fra seg sko, nips eller sportsutstyr i trapperom eller ganger. Unntak gjelder kun for nødvendige hjelpemidler. Dette av hensyn til fremkommelighet ved ulykker, brannsikkerhet og evakuering.

Det er ikke tillatt å bruke fellesområdene til oppbevaring av eiendeler, med mindre styret har gitt særskilt tillatelse. Vaktmester har fullmakt til å fjerne hensatte gjenstander uten nærmere varsel.

Sykkel skal oppbevares i sykkelskur eller sykkelbod.

Barnevogner kan oppbevares under trappen dersom det er plass, ellers i fellesrom i kjeller.

Det er strengt forbudt å bruke ild eller levende lys i oppgangene.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at arbeidsgruppa sitt forslag tas til følge.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensregler § 11 B) Fellesarealer HMS endres
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

18. Strøm til noen av fellesrommene i kjelleren

Fremmet av: Marianne Torvildsen

Hva med om vi har et treningsrom fonde som ønsker det , nede i kjelleren. Der er det flere ubrukte rom som kan benyttes til ergometersykkel og romaskin mm. Men det mangler strømuttak. Hva med to strømuttak på disse rommene-så er det mulig å sykle eller hva man vil?

Styrets innstilling
Dette inngår under støyende aktivitet - ro mellom 08.00 og 20.00

Styret er av den oppfatning at rom i kjeller pr i dag ikke er tilrettelagt for å oppholde seg over tid. Trening krever god ventilasjon og tilrettelagte forhold. Man flytter bare problemet om man legger sikt til kjeller der de som bor rett under vil for støy fra treningsrommet. I nærmiljøet er det flere treningssentre som kan dekke disse behovene.

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 2 stemmer for og et overveldende flertall mot.**

19. Ergometersykkel og romaskin inne

Fremmet av: Marianne Torvildsen

Hvordan stiller styret seg til dette når det er i 4 etasje og det går gjennom muren i alle etasjer? Har forsøkt samtaler og å finne løsninger sammen med dem-men de vil ikke høre etter i det hele tatt-og gjør som det passer dem.

Det bråker så fryktelig-så det er ikke til hinder holde ut.

Styrets innstilling
Styret er av den oppfattning at alle må ta hensyn til hverandre. Man må ta hensyn til at det skal være alminnelig ro i henhold til husordensreglene.

Bruk av treningsapparater er lyder på lik linje med andre lyder i et borettslag. Man må legge teppe under forsøke å dempe støy mest mulig.

Styret mener at vi ikke kan nekte folk å trene i egen leilighet, da heller ikke med apparater,

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. Forslagstiller trakk forslaget.**

20. Forebyggende og dyrevennlige tiltak mot hekking av måker i borettslaget

Fremmet av: Kirill Sergeevich Vankov

Jeg foreslår at borettslaget innfører forebyggende og dyrevennlige tiltak for å redusere hekking av måker på balkonger, tak og andre bygningsflater i borettslaget, før hekkesesongen starter tidlig på våren.

De siste årene har måker i økende grad etablert reir på:

•Balkongtak og rekkverk

•Tak, gesimser og andre høytliggende flater

Dette medfører flere utfordringer for både beboere og fugler:

•Høy støy i hekkeperioden, særlig tidlig morgen og natt, som påvirker bokvaliteten

•Aggressiv atferd fra voksne måker når unger faller ned fra tak og balkonger

•Stressende situasjoner for både mennesker og fugler, særlig når måkeunger havner på bakkeplan

•Høy dødelighet blant måkeunger, som ofte skader seg eller dør etter å ha falt fra bygningene

Ved å gjennomføre tidlige, forebyggende tiltak før egg legges, kan man:

•Redusere antall reir på bygninger og balkonger

•Skape tryggere forhold for både beboere og fugler

•Forebygge aggressive situasjoner i fellesområder

•Redusere støy og konfliktnivå i borettslaget

Tiltakene vil være i tråd med gjeldende regelverk og fokusere på forebygging fremfor inngripen, noe som er både mer effektivt og mer dyrevennlig.

Styrets innstilling
Styret har tidligere iverksatt tiltak med skremme fugler og grimser på tak, skal at fugler ikke skal kunne sette seg ned. Dette har ikke fungert tilfredstillende.

Utfordringene varer en kort periode mens dyrene hekker / har egg og små barn. Fugl / måker er en naturlig del av vår fauna. Styret er av den oppfatting at vi lever tett på et naturreservat ved Østensjø vannet. Fugl / måker inngår naturlig i nærmiljøet vårt.

Folk må følge med på sin veranda og kan henge opp ting som skremmer måker / fugler (cd etc). Det er imidlertid ikke lov å iverksette tiltak som skader dyrene / eller hindre dem å leve her. Måker er fredet.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar:
> 1. At borettslaget iverksetter forebyggende og dyrevennlige tiltak for å hindre hekking av måker på balkonger, tak og felles bygningsflater.
> 2. At tiltakene gjennomføres før hekkesesongen starter, fortrinnsvis sen vinter eller tidlig vår.

3. At styret gis fullmakt til å vurdere aktuelle løsninger, sikre at tiltakene er i tråd med gjeldende lover og retningslinjer, og inngå avtale med egnet leverandør innenfor en godkjent kostnadsramme.

✓ **Vedtatt. 18 stemmer for og 5 stemmer mot.**

21. Etablering av enkel utendørs treningsstasjon for ungdom og voksne

Fremmet av: Kirill Sergeevich Vankov

Jeg foreslår å etablere en enkel utendørs treningsstasjon for ungdom og voksne på asfaltområdet der den gamle tørkestativ-/tørkeplassen står i dag.

Treningsstasjonen foreslås som et lavterskeltiltak med robust og værbestandig utstyr, bestående av:

•Pull-up-stang

•Dips-stativ

•Eventuelt en enkel stige/horisontale stenger for kroppsvektøvelser

Formålet med tiltaket er å:

•Skape positive og sunne aktivitetsmuligheter for ungdom, som kan bidra til økt interesse for fysisk aktivitet og idrett

•Gi voksne og andre beboere mulighet til å holde seg aktive i nærområdet

•Bidra til bedre folkehelse, trivsel og sosialt fellesskap i borettslaget

•Utnytte et område som i dag er lite brukt, på en mer moderne og funksjonell måte

Slike utendørs treningsløsninger er vanlige i mange borettslag og boligområder, krever lite vedlikehold og har bred brukerverdi for flere aldersgrupper.

Styrets innstilling
Styret er i utgangspunktet positiv til en slik etablering. Forslagstiller må komme med et forslag som kan behandles på en senere generalforsamling.

Styrets innstilling: Vi venter på et forslag, som inkluderer oppsett og pris på dette opplegget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar:

1. Å etablere en enkel utendørs treningsstasjon på området der eksisterende tørkeplass står i dag.

2. At treningsstasjonen minimum skal bestå av pull-up-stang og dips-stativ, eventuelt med tillegg av enkel stige/horisontale stenger.

3. At styret gis fullmakt til å vurdere endelig utforming, sikkerhetskrav, leverandør og kostnadsramme, samt gjennomføre tiltaket innenfor godkjent budsjett.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:

Styrets innstilling: Vi venter på et forslag, som inkluderer oppsett og pris på dette opplegget. Styret er i utgangspunktet positiv til en slik etablering. Forslagstiller må komme med et forslag som kan behandles på en senere generalforsamling.

✓ **Vedtatt. 37 stemmer for og 8 stemmer mot.**
Forslagsstiller legger frem saken på nytt til en senere generalforsamling med kostnadsoverslag.

22. El-billadere i garasjer.

Fremmet av: Anita Veum

På årsmøte 2024 ble det vedtatt at styret skulle innhentet priser på montering av elbil-ladere i garasjene. Her har det ikke kommet noen tilbakemelding .

Styrets innstilling
Saken er utredet i 2024 med vår faste elektriker. Opprettelse av ladestasjoner i garasjene vil medføre;

- Trafo Solbergliveien 91 eller Trafo i Filerveien 7.
- Kostnad: 250.000 for gtaving, Kabelpåvisning og tavlearbeid 190.000,- Infrastuktur 28.000.- pr lader.
- Oppgradering fra 230 V til 400 V : 600.000 - 700.000
- Sikringskap - oppgradering av ampere fra 10 A til 25 A - 20 000,- pr tavlerom
- Prisetimat ca 2,5 milioner kroner med ferdig oppsatte ladere.

Dette er ikke en sak borettslaget prioriterer nå - det er ikke nok penger i garasje-fondet til denne investeringen. Vi bygger imidlertid kapital til fondet, men må vurdere ordinært vedlikehold - som f eks bytte av garasjeporter som en nødvendig investering. Pr i dag må strømkapasitet økes for å kunne få ladestasjoner i garasjene,

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. 4 stemmer for og et overveldende flertall mot.**

23. Styremedlemer kan ikke være med i valgkomite

Fremmet av: Rune Døskeland

Følgende endring ønskes tilført borettslaget vedtekter, ved valg av medlemmer til valgkomiteen i Skøyenåsen borettslag:

Beboere i Skøyenåsen borettslag, som er valgt inn i styret eller som varamedlem til styret, kan ikke sitte i valgkomiteen i borettslaget.

Endringen av regelverket vil være med å sikre at valkomiteen kan jobbe fritt og uavhengig av det sittende styret for å unngå habilitetskonflikter.

Forslaget er også en reaksjon på at det er avtalt muntlig, innad i styret, at ingen fra styret skal sitte i valgkomiteen i Skøyenåsen borettslag og at det sitter et medlem av styre i valgkomiteen som også er en nær venninne av sittende styreleder.

Det vitner om dårlig vurderingsevne og rolleforståelse av styremedlemmet i valgkomiteen og styreleder som fremmet forslaget om at venninnen burde sitte i valgkomiteen.

Meningen med en valgkomite er at den skal være uavhengig og kunne utføre jobben sin fritt uten at det skal kunne stilles spørsmål ved komiteens uavhengighet og objektivitet. Slik hindrer en også at sittende styre i å drive gjenvalg av seg selv.

For ordens skyld, jeg har stilt til valg som ny styreleder på årets generalforsamling i Skøyenåsen borettslag.

Mvh Rune Døskeland

Solbergliveien 91 D

Styrets innstilling
Styret er av den oppfatning at en person fra styret kan ha rollen som medhjelper og observatør i valgkomité - men at de andres stemmer veier mer enn representanten fra styret. Dette handler om at styrets representant kan komme med verdifull informasjon som kan komme valgkomite til gode. Det er lang tradisjon for at sittende styremedlem er med i valgkomite`. Kunnskap og erfaring fra styrearbeid verdsettes. Det har også vært vanskelig å få folk til å stille til valgkomite og til styrearbeid generellt .

Styrearbeid kan være krevende og er en rolle / oppgave som mange har en mening om. Det er også en rolle som ikke passer for alle.

Til syvende og sist er det generalforsamlingen som velger tillitsvalgte, slik at valgkomiteens innstilling ikke nødvendigvis blir fulgt/valgt.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. 19 stemmer for og 11 stemmer mot.**
> **(Forslaget oppnådde ikke nødvendig 2/3 flertall).**

24. Forslag om betalt dugnadgruppe

Det meldes inn følgende saker til årets generalforsamling:

1. Det foreslås at det opprettes en Dugnadsgruppe i Skøyenåsen borettslag.

Gruppen organiseres med en leder og 2 medlemmer, som velges for 2 år av gangen på den årlige generalforsamling i Skøyenåsen borettslag.

Formålet med Dugnadsgruppen er å utføre mindre jobber som olje inngangsdører, male garasjer, merke opp parkeringsplasser, fjerne hensatte eiendeler i felles arealet samt andre mindre arbeidsoppgaver borettslaget trenger utført. Dette er arbeid som beboere i Skøyenåsen borettslag kan utføre.

Arbeidet foreslås avlønnet med 200 kr pr time da det vil bli utført på ettermiddagen og kvelden i ukedager eller lørdager.

Borettslaget har behov for å få utført mindre jobber året rundt som vil koste 1000 - 1500 kr timen hvis borettslaget leier inn firmaer for å utføre jobben.

Forhåpentligvis så vil dette også skape et engasjement for borettslagets fellesarealer og bygningsmasse. Det er også en fin mulighet for å bli bedre kjent med andre beboere.

Tiltaket, opprettelse av en Dugnadsgruppe, fremmer et bedre bomiljø og ivaretar borettslagets behov for vedlikehold. Og det vil være med på å holde fremtidig husleie nede.

Jeg ber derfor om generalforsamlingen tilslutning og støtte ved at det stemmes ja til forslaget.

Mvh Rune Døskeland

Solbergliveien 91 D

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at tiden for dette prosjektet ikke er modent. Dugnad er frivillig. Når man innfører betaling utløser dette mer ansvar og her må saken sjekkes grundig. Borettslaget påføres arbeidsgiveransvar.

Det handler om sikkerhet, forsikringer og ledelse. Det kan utløse konflikter og et maktforhold. Dugnad er frivillig og vi har en velfungerende dugnadsordning under god ledelse fra styremedlem Hanna W Granlie.

Vi tenker at nødvening vedlikehold må utføres på en fagmessig måte og ønsker ikke denne ordningen i Skøyenåsen BRL. Dugnad skal være en frivillig innsats for felleskapet og vi øsnker ikke innføre betalt dugnadsgruppe.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. 1 stemme for og et overveldende flertall mot.**

25. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, 2 styremedlemmer for 2 år og inntil 4 varamedlemmer for 1 år. (Ole Magnus Hovda Engeseth og Elzbieta Hansen er ikke på valg).

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Anne Gunn Knudsen

Følgende stilte til valg:
Anne Gunn Knudsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Wayne Leslie Griffiths
Hanna Wingaard Granlie

Hanna fikk 31 stemmer, Wayne fikk 33 stemmer, mens Rune fikk 4 stemmer

Følgende stilte til valg:
Rune Klausen Døskeland
Wayne Leslie Griffiths
Hanna Wingaard Granlie

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Mohammad Iqbal
Sigbjørn Aas Osa

Følgende stilte til valg:
Mohammad Iqbal
Sigbjørn Aas Osa

26. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Gunn Knudsen

Følgende stilte til valg:
Anne Gunn Knudsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanna Wingaard Granlie

Følgende stilte til valg:
Hanna Wingaard Granlie

27. Valg av valgkomité

Vi skal velge valgkomité for 1 år. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mohammad Iqbal
Hanna Wingaard Granlie
Ela Isabell Yalcin

Følgende stilte til valg:
Mohammad Iqbal
Hanna Wingaard Granlie
Ela Isabell Yalcin

28. Valg av representant til Oppsal vaktmestersentral

Det skal velges representant med vara til sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral. Velges for periode 1 år.

Delegert (1 år)

Følgende ble valgt:
Elzbieta Hansen

Følgende stilte til valg:
Elzbieta Hansen

Varadelegert (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Gunn Knudsen

Følgende stilte til valg:
Anne Gunn Knudsen

29. Valg av velferdskomite

Det foreslås å velge velferdskomité (velges for 1 år). Velferdskomiteen oppgave vil bla. være å arrangere sosiale aktiviteter i borettslaget.

Velferdskomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ole Magnus Hovda Engeseth
Hanna Wingaard Granlie
Elzbieta Hansen
Anne Gunn Knudsen
Hanna Fyllingen Nordgården

Følgende stilte til valg:
Ole Magnus Hovda Engeseth
Hanna Wingaard Granlie
Elzbieta Hansen
Anne Gunn Knudsen
Hanna Fyllingen Nordgården

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 148
SKØYENÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SKØYENÅSEN BORETTSLAG

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:

25. november 2025 kl. 18:00, Oppsal kirke - menighetssalen.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Flytting av kjøkken - søknad om rørgjennomføring gjennom bærende konstruksjon
6. Etablering av nye parkeringsplasser
7. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i SKØYENÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Det fremmes forslag om at forretningsfører fra Obos, Erik Braathen leder denne ekstraordinære generalforsmlingen.

Forslag til vedtak
Erik Braathen er valgt.

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
Som fører av protokollen ble Erik Braathen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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

Flytting av kjøkken - søknad om rørgjennomføring gjennom bærende konstruksjon

Forslag fremmet av:
Andelseier Kristin Myrvang ved advokat Øyvind Rennesund.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt en søknad fra en andelseier som ønsker å gjøre endringer i sin leilighet i Vetlandsveien 65A.

Endringen gjelder flytting av kjøkkenet, noe som krever at røropplegget i leiligheten endres.

Andelseier har vært i kontakt med rørleggerfirmaet OAR, som har foreslått to mulige løsninger:

- Alternativ 1: Kjerneboring ned til kjeller og gjennom kjellervegg med tilkobling til felles røropplegg i vaskeriet under leiligheten. Dette alternativ krever søknad til Plan-og bygningsetaten. (PBE).
- Alternativ 2: Montering av avløpspumpe i kjøkkenbenken, med kjerneboring inn til badet i leiligheten.

Andelseier har søkt om å få benytte alternativ 1.

Advokat Rennesund sin forklaring av saken;

Bakgrunnen for saken er at Kristin Myrvang spurte styreleder Anne Gunn Knudsen om det skulle være mulig å bygge om leiligheten hennes på den måten hun nå søker om før hun kjøpte boligen. Myrvang fikk da beskjed om at det skulle kunne gå, men at hun måtte bruke rørleggeren som borettslaget bruker. Det var på bakgrunn av dette at Myrvang kjøpte leiligheten til den prisen hun gjorde. Knudsen gjentok denne tilbakemeldingen så sent som mai 2025, der hun skrev "Du kan nok gjøre om leil til en tre roms men vi må se tegninger." Konflikten har oppstått fordi styret og styrets leder nå går tilbake på dette, uten nærmere begrunnelse.

Myrvang, som søker om tillatelsen som saken gjelder, mener at det bør gis tillatelse til tiltaket. Myrvangs advokat har anført at styrets vedtak om å nekte godkjenning er ugyldig da det ikke foreligger saklig grunn, slik at borettslaget i verste fall kan risikere søksmål med de kostnader dette kan medføre for tilfellet styrets vedtak opprettholdes.

Styret synes ikke å være kjent med noen direkte ulemper som kan følge av tiltaket. Styret har fremholdt som en ulempe at andre i borettslaget kan få lyst til å gjøre lignende ombygging, men at ikke alle andre leiligheter

vil ha samme praktiske mulighet til å opprette nye rør til felles avløp. Myrvang anser det ikke som en ulempe at andelseierne gis mulighet til å foreta fornuftig ombygging av egen bolig når dette bare medfører minimale inngrep i bærende konstruksjoner. Å åpne for slike muligheter for andelseierne gjør det mer sannsynlig at de vil gjøre investeringer i boligene. Muligheten for å bygge om på denne måten gjør også boligene mer attraktive ved salg. Det at enkelte boliger ikke vil kunne bygges om på samme måte ved enkle inngrep er ikke grunn til å nekte de som kan. En slik innstilling til driften av borettslaget, der en skal nekte andre det en selv er avskåret fra, medfører bare tap-tap-situasjoner.

Styret/generalforsamlingen vil være bundet til å likebehandle. Hvis det gis tillatelse nå, så vil andre andelseiere kunne få rett til å gjøre tilsvarende tiltak, så lenge det også for deres leilighet er mulig å bygge om uten ulempe for borettslaget eller andre beboere. Hver enkelt søknad vil måtte vurderes konkret, så det kan tenkes at det er flere leiligheter som ikke kan bygges om på samme måte.

Myrvang ber om at generalforsamlingen vedtar å godkjenne hennes søknad.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot søknad om rørgjennomføring gjennom bærende konstruksjon (alternativ 1).

Styret har vurdert alternativ 1 som problematisk, da det innebærer inngrep i bærende konstruksjoner ned til kjelleren - altså fellesarealer som borettslaget har ansvar for. Slike inngrep kan medføre økt risiko for lekkasjer og usikkerhet tilknyttet byggets konstruksjon og tekniske installasjoner.

Selv om det teknisk sett er mulig å gjennomføre arbeidet med korrekt tetting av brann og etasje skiller, vil ansvaret for dette ligge mellom andelseier og entreprenør, og ikke borettslaget. Dersom det oppstår feil eller skader over tid, kan borettslaget risikere å måtte dekke kostnadene. Videre kan godkjenning av denne type inngrep kunne skape presedens, og åpne for at flere andelseiere søker om lignende løsninger. Dette vil medføre ytterligere risiko og ansvar som i praksis vil tilfalle den til enhver tid gjeldende andelseier.

Tiltaket ligger utenfor andelseiers råderett etter borettslagsloven § 5-12. Inngrep i bærende konstruksjoner krever styrets samtykke, og loven gir styret adgang til å nekte slike tiltak. Det foreligger ingen plikt til å begrunne avslaget med saklig grunn, men styret har likevel redegjort for saklige grunner til Myrvang, herunder usikkerhet med hensyn til påvirkning på den bærende konstruksjonen og byggetekniske installasjoner, og presedensvirkning. E-posten fra styreleder datert 27. mai 2025, kan etter styrets oppfatning ikke forstås som en tillatelse til å flytte røropplegget på en måte som innebærer inngrep i bærende konstruksjoner. Eventuelle misforståelser om dette gir ikke grunnlag for å tilsidesette borettslagets eierrådighet over egen bygningsmasse.

Både andelseier og styret har innhentet juridisk bistand i saken.

Styret presiserer at det ikke er snakk om "pigging" gjennom betongdekket, men om kjerneboring. Selv om dette har en teknisk forskjell, har det ingen vesentlig betydning for den juridiske vurderingen eller styrets anbefaling.

Forslag til vedtak

Tiltaket godkjennes. Andelseier er ansvarlig for å søke PBE om godkjenning.

Vedlegg

1. 2025-10-14 Brev - Skøyenaåsen Borettslag.pdf
2. Kopi av e-post.pdf

Sak 6

Etablering av nye parkeringsplasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

I mars 2023 kom første varsel fra Bymiljøetaten (BYM) om Sykkelveinettet og tilrettelegging for sykkel og gange på Oppsal.

Fra april 2025 er BYM i full gang med å iverksette planene sine i vårt nærmiljø. I denne forbindelse ble utkjørsel i Vetlandsveien stengt ved Vetlandsveien 67. Dette vedtaket ble begrunnet med et vedtak fra Traffikksaneringsplan Oppsal fra 1973 om at Vetlandsveien skulle stenges av hensyn til trafikksikkerheten i området.

Den veien vi nå kjører på for å komme til parkeringsplassene på baksiden av borettslaget mot Oppsal skole - plass 1 - 33 ligger i hovedsak delvis på kommunal tomt. Veien som vi kjører på for å komme til disse parkeringsplassene er benevnt som turvei T2 Oppsal (144/989) Denne turveien har vi en leiekontrakt med Oslo kommune på som ble utarbeidet 29.08.83 som en midlertidig løsning til man fikk ordnet parkering på egen tomt. Denne saken ble politisk godkjent etter møte i bydelsutvalget.

Skøyenåsen borettslag har samarbeidet med flere etater i denne saken. Det er Plan og Bygningsetaten (PBE) vi søkte om dispensasjon til for å fortsatt kunne benytte veien. Representanter for Bymiljøetaten sa vi måtte søke om det. Søknaden er avslått, og vi har klagd på avslaget. Saken ligger nå til behandling hos statsforvalter i Oslo / Akershus. Vi har liten tro på at en avgjørelse i denne saken vil gå i vår favør. Avslaget ble opprettholdt senest i svar til beboer i borettslaget datert 22.10.25. Byrådsavdeling for byutvikling hadde etterspurt vurdring ift klageoversendelse i saken. Saksinnsyn: 2025/11437-2.

I 2023 ble det opprettet en ny turvei som ligger nærmere Oppsal Skole. Denne turveien har ennå ikke noe navn i kartverkets bilder. PBE opprettholder likevel at T2 skal være turvei. Vi må derfor se på andre muligheter for parkering i Skøyenåsen BRL fordi vi mister mange parkeringsplasser om klagen ikke tas til følge. Det er uvisst når saken er ferdig behandlet hos Statsforvalter.

Tiltak:

En entreprenør har hjulpet oss med søknadsprosessen ift PBE og har utarbeidet et forslag til å etablere nye P plasser i Skøyenåsen Brl.

Det er da planen å legge parkering til et område i parken. Vi har hatt et beboer møte - hvor vi har langt fram saken. Hanna W Granlie har arbeidet med dette prosjektet og vil legge saken frem på ekstraordinær GF.

Pris: Kostnad ramme på 2,6 - 2,8 millioner kroner, som må finansieres ved et låneopptak. Lånet finansieres ved at de som betaler for parkeringsplass må betjene lånet. Lånet innbefatter også midler til å gjøre området som før ble benyttet til parkering pent på vår tomt.

Det ligger pr i dag en parsellhage på det området vi tenker å bruke til parkering. Parsellhagen flyttes til baksiden av Solbergliveien 87. Vi får hjelp til å opparbeide gode rammer for urbant landbruk der.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at planene for etablering av nye parkeringsplasser i Skøyenåsen brl kan arbeides videre med og at det blir etablert nye plasser for parkering i parken. Kostnadsramme: 2,6 - 2,8 millioner kroner. Videre at styret gis fullmakt til å ta opp nødvendig lån for å finansiere dette prosjektet.

Forslag til vedtak

Planene for parkering vedtas med kostnads ramme på 3,7 mill. Vi opprettholder parkeringstilbudet.

Vedlegg

3. Skøyenaåsen syd - fra park.pl.til plen.png

4. Skøyenaåsen syd - fra park.plasser til plener.40.png

Sak 7

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det må gjennomføres ekstraordinær generalforsamling ifb. valg av ny revisor.

Bakgrunnen er at revisor PwC har besluttet å selge deler av sin revisjon- og rådgivningsvirksomhet og som en følge av dette må borettslaget velge ny revisor (ref. borettslagsloven kapittel 9).

Som en del av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse selskapene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av sin revisjon- og rådgivningsvirksomhet ved å etablere et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere. Det nye revisjonsselskapet har foreløpig fått navnet PwC Assuranse vil ha en sterk lokal forankring og satse på lokalt næringsliv for ikke-regulerte selskaper. Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være bedre rigget til å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet som blant annet OBOS opererer i. Det nye revisjonsselskapet beholder hele fagmiljøer slik at det også i fremtiden vil være et multikompetansehus med bred og sterk kompetanse. Det nye selskapet har fått navn Tell med org. nr. 834 836 912.

Styrets innstilling

Styret går inn for at det nye selskapet PwC Assuranse (som har fått navnet Tell) velges til ny revisor for Skøyenåsen brl

Forslag til vedtak

Selskapet Tell med org nr 834836 912 velges til ny revisor for Skøyenåsen brl

---

Advokatene i OBOS

Help Forsikring AS
Att: Advokat Øystein Gisvold Rennesund
Postboks 1870 Vika
0124 Oslo

Ansvarlig advokat:	Kristiane Emilie Berg
E-post:	berkri@obos.no
Vår referanse:	17669
Dato:	14.10.2025

Brevet er sendt per e-post til: ore@help.no

VEDR. SØKNAD OM FLYTTING AV RØROPPLEGG I SKØYENÅSEN BORETTSLAG – ANDEL NUMMER 20

1 INNLEDNING

Det vises til tidligere korrespondanse med styret i Skøyenåsen Borettslag (**Borettslaget**) vedrørende andelseier Kristin Myrvangs søknad om å flytte røropplegget til kjøkkenet i andel nr. 20.

Styret har kontaktet Advokatene i OBOS i anledning saken, og det bes om at fremtidig korrespondanse rettes til undertegnede.

2 SAKENS BAKGRUNN

Kristin Myrvang er eier av andelsnummer 20 i Skøyenåsen borettslag. I forkant av kjøpet sommeren 2023 tok hun kontakt med styreleder for å undersøke muligheten for ombygging av leiligheten, herunder flytting av kjøkken. Styreleder opplyste da at andelseiere i Borettslaget har relativt stor frihet til å gjøre innvendige endringer, men presiserte samtidig at flytting av røropplegg ikke var tillatt. Styreleder har ikke indikert at lignende tiltak tidligere har vært tillatt av styret.

Det nåværende styret er heller ikke kjent med at det tidligere er gitt tillatelse til ombyggingstiltak som har medført inngrep i bærende konstruksjoner.

Styret har nylig blitt gjort oppmerksom på at en annen andelseier skal ha flyttet kjøkkenet i egen leilighet uten å innhente tillatelse fra styret. Opplysningen fremkom gjennom en annonse på Finn.no. Det er imidlertid uklart om tiltaket har medført flytting av rør i bærende konstruksjoner.

Etter overtakelsen søkte Myrvang om å flytte kjøkkenet til stuen. Det er uomstridt at tiltaket innebærer et inngrep i Borettslagets bærende konstruksjoner, herunder pigging gjennom etasjeskillet og brannskillet ned til kjelleren. Styret har avslått søknaden om ombygging.

3 SAKENS RETTSLIGE SIDE

3.1 Andelseiers råderett

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, jf. borettslagslova (brl.) § 1-1. Bruksretten er nærmere regulert i brl. § 5-1, hvor det fremgår at hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget, samt rett til å benytte fellesarealer til det de er ment eller vanlig brukt til.

Denne retten må imidlertid utøves innenfor visse rammer. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for andre andelseiere, jf. brl. § 5-11. Vi kan ikke se at Borettslagets vedtekter avviker fra lovens bestemmelser på dette punkt.

Et sentralt rettslig utgangspunkt for vurderingen av andelseiers adgang til å flytte kjøkkenet, er andelseiers råderett. I rettspraksis er det lagt til grunn at grensene for råderetten er sammenfallende med vedlikeholdsreglene, jf. Lagmannsrettens dom LF-2020-142213-2. I brl. § 5-12 om andelseiers vedlikeholdsplikt fremgår det at andelseiers ansvar ikke omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner eller rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Det innebærer at andelseier ikke har råderett over bygningsdeler som er bærende eller felles tekniske installasjoner.

I juridisk litteratur, herunder Wyller: Boligrett, 5. utg. 2009 s. 118, er det videre lagt til grunn at:

> *«Retten til bruk omfatter også rett til ominnredninger innenfor boligen. Det følger av § 5-12 at andelseieren har plikt til å foreta innvendig vedlikehold og nødvendige utskiftning av inventar; og selvom loven ikke har noen regel om det, er det hevet over tvil at han også har rett til slikt. Andelseieren kan med andre ord foreta et hvilket som helst oppussings- og moderniseringsarbeide innenfor boligen – herunder foreta bygningsmessige endringer som ikke griper inn i og derfor kan skade bygningens konstruksjon.»*
> [Vår understrekning.]

Tiltak som innebærer inngrep i bærende konstruksjoner, faller med andre ord utenfor andelseiers råderett. Denne grensedragningen er også bekreftet i rettspraksis. I LF-2020-142213-2 konkluderte Lagmannsretten med at forbud mot inngrep i bærende konstruksjoner også omfatter de situasjoner der inngrepet ikke påvirker eller forringer konstruksjonen.

På bakgrunn av dette er det klart at Myrvangs planlagte tiltak, som innebærer pigging gjennom etasjeskillet og brannskillet, krever borettslagets samtykke.

3.2 Avslag på søknad om ombygging

Spørsmålet blir videre om avslag på søknad om inngrep i bærende konstruksjoner krever saklig begrunnelse.

Borettslagets vedtekter punkt 4-3 (1) fastslår at:

> *«Ved ombygging av leiligheten, må det alltid søkes tillatelse på forhånd fra styret i borettslaget.»*

Begrepet «ombygging» er ikke legaldefinert, men vil normalt omfatte tiltak som medfører endret funksjonalitet for boligens indre arealer. Etter vår vurdering faller arbeider som innebærer forflytting av rom med tilhørende pigging gjennom gulvet og inngrep i bærende konstruksjoner, innenfor det som må anses som ombygging.

Vedtektene inneholder videre ingen krav om at et avslag fra styret må være saklig begrunnet. Dette er også støttet i juridisk teori. I Burettslagslova, lovkommentar av Terje Sjøvold til § 5-12 fremgår det at:

> *«Dersom andelseieren gjør inngrep i bærende konstruksjoner eller bygningskroppen mv., er det derimot klart at borettslaget kan motsette seg dette. Det må legges til grunn at borettslaget normalt ikke behøver å godtgjøre noen form for «saklig grunn» for å nekte tiltaket, det er tilstrekkelig at borettslaget ikke finner tiltaket ønskelig. Borettslaget har eiendomsretten til bygningsmassen, og utøver sin eierrådighet på fritt grunnlag.»*

[Vår understrekning.]

Det er klart at det aktuelle inngrepet i saken går gjennom Borettslagets bærende konstruksjoner. Et avslag fra styret krever som et utgangspunkt ikke saklig begrunnelse. Det er tilstrekkelig at Borettslaget ved styret ikke finner tiltaket ønskelig.

Selv om styret ikke er rettslig forpliktet til å begrunne avslaget nærmere i saken, finner styret det hensiktsmessig å redegjøre for avslagsgrunnlaget og samtidig vise at avslaget i alle tilfeller oppfyller saklighetskravet. Det omsøkte tiltaket innebærer pigging gjennom etasjeskillet og brannskillet, noe som berører byggets bæreevne, brannsikring og felles tekniske installasjoner. Styret har et selvstendig ansvar for å ivareta sikkerheten i bygningsmassen, og kan ikke akseptere risiko eller usikkerhet knyttet til konstruksjonen.

Å tillate et tiltak som innebærer inngrep i bærende konstruksjoner, kan skape forventninger om tilsvarende tillatelser fra andre andelseiere i fremtiden. Dette kan føre til et presedenspress og samlet sett øke risikoen for negative konsekvenser for bygningsmassen.

Borettslaget skal videre behandle sammenlignbare tilfeller likt. Styret er ikke kjent med at det tidligere er gitt tillatelse til tiltak fra andelseiere som har medført inngrep i bærende konstruksjoner. Likhetsprinsippet innebærer lik behandling av like tilfeller og ikke at ulovlige avvik må videreføres. Når det gjelder anførselen om usaklig forskjellsbehandling, kan vi ikke se at denne er nærmere begrunnet eller dokumentert.

De nevnte begrunnelsene for avslaget anses uansett som saklige, jf. LF-2020-142213-2.

4 VEDR. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Styret er kjent med at andelseier har meldt inn saken til forestående ekstraordinære generalforsamling. Saken vil ikke bli behandles på møtet.

Når styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling, skjer dette for å behandle konkrete saker som krever rask avgjørelse. Dersom en andelseier ønsker å få behandlet en annen sak, må vedkommende enten kreve en egen ekstraordinær generalforsamling (kravet må fremmes av minst to andelseiere som representerer minst 10 % av stemmene i laget), eller melde inn saken til ordinær generalforsamling innen den fristen styret har satt.

Når det er styret som innkaller til ekstraordinær generalforsamling, står styret fritt til å bestemme hvilke saker som skal behandles, og det er ikke adgang for andelseiere til å kreve at andre saker tas med.

Bakgrunnen for at saker kan meldes til ekstraordinær generalforsamling, synes å være at OBOS' digitale system ikke skiller tydelig mellom ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Systemet åpner for innmelding av saker, men dette gjelder kun for ordinære møter. Det kan derfor oppstå misforståelser om at adgangen til å melde inn saker til ekstraordinære møter. En slik adgang kan ikke hjemles i borettslagsloven. Myrvang er etter dette henvist til å kreve ekstraordinær generalforsamling i tråd med borettslagslovens bestemmelser.

5 AVSLUTNING

På bakgrunn av de rettslige og faktiske forhold som er redegjort for ovenfor, fastholder styret avslaget på søknaden fra Myrvang om å flytte røropplegget til kjøkkenet i andel nr. 20. Tiltaket innebærer inngrep i bærende konstruksjoner og faller utenfor andelseiers råderett. Det foreligger heller ingen rettslig plikt for styret til å godkjenne tiltaket, og avslaget er uansett saklig begrunnet.

Ved spørsmål i saken kan undertegnede nås på e-post: pernille.waern.hokland@obos.no.

Med vennlig hilsen
Advokatene i OBOS



Pernille Wærn Hokland
Advokatfullmektig

Øystein Rennesund

Fra: kristin@myrvang.net
Sendt: tirsdag 28. oktober 2025 09:12
Til: Øystein Rennesund
Emne: Fwd: Re: Spørsmål om elektrisk anlegg

Hei,

Har du denne mailen fra tidligere? Det er en av de første mailene, hvor hun bekrefter at jeg nok kan gjøre leiligheten om ti en treroms...

Hilsen Kristin

-------- Opphavleg melding --------
Emne: Re: Spørsmål om elektrisk anlegg
Dato: 2025-05-27 11:00
Frå: styret@skoyenasen.no
Til: kristin@myrvang.net

Hei!

Vi skal igangsette med vedlikehold fra høsten av men det er på bygg og rør. Ingen planer om å skifte ut sikringsskap eller oppgradere strøm med det første. Du kan nok gjøre om leil til en tre roms men vi må se tegninger. Mulig å øke kurs på kjøkken til 35 ampere.

Mvh Anne Gunn Knudsen i Skøyenåsen brl

Den 2025-05-27 08:28, skrev Kristin Tjrhom Myrvang:
> Hei,
>
> Jeg er i gang med research for renovering, og lurer på om det er i
> planene for borettslaget å skifte ut sikringsskap og elektrisk anlegg?
> Greit å ha spurt før jeg eventuelt bruker masse penger på dette selv.
>
> Jeg lurer også på om det er noe skjema jeg må sende inn for
> godkjenning av å flytte på kjøkken og omgjøre leiligheten til
> tre-roms? Da jeg kjøpte leiligheten fikk jeg et muntlig svar om at det
> var greit å gjøre det så lenge man bruker fagfolk. Det skal jeg
> selvsagt.
>
>
> Hilsen Kristin Myrvang

Vedlegg 3 til sak 6. Etablering av nye parkeringsplasser



Vedlegg 4 til sak 6. Etablering av nye parkeringsplasser



Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.11.25
Selskapsnummer: 148 **Selskapsnavn:** SKØYENÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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 ekstraordinært årsmøte 2025 for SKØYENÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950083840
Møtet ble avholdt 25. november kl. 18:00, Oppsal kirke - menighetssalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 69
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.

Styrets innstilling
Det fremmes forslag om at forretningsfører fra Obos, Erik Braathen leder denne ekstraordinære generalforsmlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Braathen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Erik Braathen foreslått. Som protokollvitne ble Terje Hoaas foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Flytting av kjøkken - søknad om rørgjennomføring gjennom bærende konstruksjon

Fremmet av: Advokat Øyvind Rennesund.

Styret har mottatt en søknad fra en andelseier som ønsker å gjøre endringer i sin leilighet i Vetlandsveien 65A.

Endringen gjelder flytting av kjøkkenet, noe som krever at røropplegget i leiligheten endres.

Andelseier har vært i kontakt med rørleggerfirmaet OAR, som har foreslått to mulige løsninger:

- Alternativ 1: Kjerneboring ned til kjeller og gjennom kjellervegg med tilkobling til felles røropplegg i vaskeriet under leiligheten. Dette alternativ krever søknad til Plan-og bygningsetaten. (PBE).
- Alternativ 2: Montering av avløpspumpe i kjøkkenbenken, med kjerneboring inn til badet i leiligheten.

Andelseier har søkt om å få benytte alternativ 1.

Advokat Rennesund sin forklaring av saken;

Bakgrunnen for saken er at anderseier spurte styreleder Anne Gunn Knudsen om det skulle være mulig å bygge om leiligheten hennes på den måten hun nå søker om før hun kjøpte boligen. Andelseier da beskjed om at det skulle kunne gå, men at hun måtte bruke rørleggeren som borettslaget bruker. Det var på bakgrunn av dette at andelseier kjøpte leiligheten til den prisen hun gjorde. Knudsen gjentok denne tilbakemeldingen så sent som mai 2025, der hun skrev "Du kan nok gjøre om leil til en tre roms men vi må se tegninger." Konflikten har oppstått fordi styret og styrets leder nå går tilbake på dette, uten nærmere begrunnelse.

Andelseier, som søker om tillatelsen som saken gjelder, mener at det bør gis tillatelse til tiltaket. Advokat Rennesund har anført at styrets vedtak om å nekte godkjenning er ugyldig da det ikke foreligger saklig grunn, slik at borettslaget i verste fall kan risikere søksmål med de kostnader dette kan medføre for tilfellet styrets vedtak opprettholdes.

Styret synes ikke å være kjent med noen direkte ulemper som kan følge av tiltaket. Styret har fremholdt som en ulempe at andre i borettslaget kan få lyst til å gjøre lignende ombygging, men at ikke alle andre leiligheter vil ha samme praktiske mulighet til å opprette nye rør til felles avløp. Andelseier anser det ikke som en ulempe at andelseierne gis mulighet til å foreta fornuftig ombygging av egen bolig når dette bare medfører minimale inngrep i bærende konstruksjoner. Å åpne for slike muligheter for andelseierne gjør det mer sannsynlig at de vil gjøre investeringer i boligene. Muligheten for å bygge om på denne måten gjør også boligene mer attraktive ved salg. Det at enkelte boliger ikke vil kunne bygges om på samme måte ved enkle inngrep er ikke grunn til å nekte de som kan. En slik innstilling til driften av borettslaget, der en skal nekte andre det en selv er avskåret fra, medfører bare tap-tap-situasjoner.

Styret/generalforsamlingen vil være bundet til å likebehandle. Hvis det gis tillatelse nå, så vil andre andelseiere kunne få rett til å gjøre tilsvarende tiltak, så lenge det også for deres leilighet er mulig å bygge om uten ulempe for borettslaget eller andre beboere. Hver enkelt søknad vil måtte vurderes konkret, så det kan tenkes at det er flere leiligheter som ikke kan bygges om på samme måte.

Andelseier ber om at generalforsamlingen vedtar å godkjenne hennes søknad.

Styrets innstilling

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme mot søknad om rørgjennomføring gjennom bærende konstruksjon (alternativ 1).

Styret har vurdert alternativ 1 som problematisk, da det innebærer inngrep i bærende konstruksjoner ned til kjelleren - altså fellesarealer som borettslaget har ansvar for. Slike inngrep kan medføre økt risiko for lekkasjer og usikkerhet tilknyttet byggets konstruksjon og tekniske installasjoner.

Selv om det teknisk sett er mulig å gjennomføre arbeidet med korrekt tetting av brann og etasje skiller, vil ansvaret for dette ligge mellom andelseier og entreprenør, og ikke borettslaget. Dersom det oppstår feil eller skader over tid, kan borettslaget risikere å måtte dekke kostnadene. Videre kan godkjenning av denne type inngrep kunne skape presedens, og åpne for at flere andelseiere søker om lignende løsninger. Dette vil medføre ytterligere risiko og ansvar som i praksis vil tilfalle den til enhver tid gjeldende andelseier.

Tiltaket ligger utenfor andelseiers råderett etter borettslagsloven § 5-12. Inngrep i bærende konstruksjoner krever styrets samtykke, og loven gir styret adgang til å nekte slike tiltak. Det foreligger ingen plikt til å begrunne avslaget med saklig grunn, men styret har likevel redegjort for saklige grunner til Myrvang, herunder usikkerhet med hensyn til påvirkning på den bærende konstruksjonen og byggetekniske installasjoner, og presedensvirkning. E-posten fra styreleder datert 27. mai 2025, kan etter styrets oppfatning ikke forstås som en tillatelse til å flytte røropplegget på en måte som innebærer inngrep i bærende konstruksjoner. Eventuelle misforståelser om dette gir ikke grunnlag for å tilsidesette borettslagets eierrådighet over egen bygningsmasse.

Både andelseier og styret har innhentet juridisk bistand i saken.

Styret presiserer at det ikke er snakk om "pigging" gjennom betongdekket, men om kjerneboring. Selv om dette har en teknisk forskjell, har det ingen vesentlig betydning for den juridiske vurderingen eller styrets anbefaling.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. (11 stemte for. Et overveldende flertall stemte mot).**

6. Etablering av nye parkeringsplasser

Bakgrunn:

I mars 2023 kom første varsel fra Bymiljøetaten (BYM) om Sykkelveinettet og tilrettelegging for sykkel og gange på Oppsal.

Fra april 2025 er BYM i full gang med å iverksette planene sine i vårt nærmiljø. I denne forbindelse ble utkjørsel i Vetlandsveien stengt ved Vetlandsveien 67. Dette vedtaket ble begrunnet med et vedtak fra Traffikksaneringsplan Oppsal fra 1973 om at Vetlandsveien skulle stenges av hensyn til trafikksikkerheten i området.

Den veien vi nå kjører på for å komme til parkeringsplassene på baksiden av borettslaget mot Oppsal skole - plass 1 - 33 ligger i hovedsak delvis på kommunal tomt. Veien som vi kjører på for å komme til disse parkeringsplassene er benevnt som turvei T2 Oppsal (144/989) Denne turveien har vi en leiekontrakt med Oslo kommune på som ble utarbeidet 29.08.83 som en midlertidig løsning til man fikk ordnet parkering på egen tomt. Denne saken ble politisk godkjent etter møte i bydelsutvalget.

Skøyenåsen borettslag har samarbeidet med flere etater i denne saken. Det er Plan og Bygningsetaten (PBE) vi søkte om dispensasjon til for å fortsatt kunne benytte veien. Representanter for Bymiljøetaten sa vi måtte søke om det. Søknaden er avslått, og vi har klagd på avslaget. Saken ligger nå til behandling hos statsforvalter i Oslo / Akershus. Vi har liten tro på at en avgjørelse i denne saken vil gå i vår favør. Avslaget ble opprettholdt senest i svar til beboer i borettslaget datert 22.10.25. Byrådsavdeling for byutvikling hadde etterspurt vurdring ift klageoversendelse i saken. Saksinnsyn: 2025/11437-2.

I 2023 ble det opprettet en ny turvei som ligger nærmere Oppsal Skole. Denne turveien har ennå ikke noe navn i kartverkets bilder. PBE opprettholder likevel at T2 skal være turvei. Vi må derfor se på andre muligheter for parkering i Skøyenåsen BRL fordi vi mister mange parkeringsplasser om klagen ikke tas til følge. Det er uvisst når saken er ferdig behandlet hos Statsforvalter.

Tiltak:

En entreprenør har hjulpet oss med søknadsprosessen ift PBE og har utarbeidet et forslag til å etablere nye P plasser i Skøyenåsen Brl.

Det er da planen å legge parkering til et område i parken. Vi har hatt et beboer møte - hvor vi har langt fram saken. Hanna W Granlie har arbeidet med dette prosjektet og vil legge saken frem på ekstraordinær GF.

Pris: Kostnad ramme på 2,6 - 2,8 millioner kroner, som må finansieres ved et låneopptak. Lånet finansieres ved at de som betaler for parkeringsplass må betjene lånet. Lånet innbefatter også midler til å gjøre området som før ble benyttet til parkering pent på vår tomt.

Det ligger pr i dag en parsellhage på det området vi tenker å bruke til parkering. Parsellhagen flyttes til baksiden av Solbergliveien 87. Vi får hjelp til å opparbeide gode rammer for urbant landbruk der.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at planene for etablering av nye parkeringsplasser i Skøyenåsen brl kan arbeides videre med og at det blir etablert nye plasser for parkering i parken. Kostnadsramme: 2,6 - 2,8 millioner kroner. Videre at styret gis fullmakt til å ta opp nødvendig lån for å finansiere dette prosjektet.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Utsettelsesforslag ble fremmet og et overveldende flertall stemte for utsettelse av saken. Dette betyr at planen om flytting av plasser som borettslaget sannsynligvis mister lang langs turvei T2 Oppsal (144/989) og som ble foreslått flyttet til parken, er utsatt inntil videre.**

7. Valg av ny revisor

Det må gjennomføres ekstraordinær generalforsamling ifb. valg av ny revisor.

Bakgrunnen er at revisor PwC har besluttet å selge deler av sin revisjon- og rådgivningsvirksomhet og som en følge av dette må borettslaget velge ny revisor (ref. borettslagsloven kapittel 9).

Som en del av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse selskapene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av sin revisjon- og rådgivningsvirksomhet ved å etablere et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere. Det nye revisjonsselskapet har foreløpig fått navnet PwC Assuranse vil ha en sterk lokal forankring og satse på lokalt næringsliv for ikke-regulerte selskaper. Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være bedre rigget til å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet som blant annet OBOS opererer i. Det nye revisjonsselskapet beholder hele fagmiljøer slik at det også i fremtiden vil være et multikompetansehus med bred og sterk kompetanse. Det nye selskapet har fått navn Tell med org. nr. 834 836 912.

Styrets innstilling
Styret går inn for at det nye selskapet PwC Assuranse (som har fått navnet Tell) velges til ny revisor for Skøyenåsen brl

Forslag til vedtak:
Selskapet Tell med org nr 834836 912 velges til ny revisor for Skøyenåsen brl

✓ **Vedtatt. (Enstemmig).**

Vedtekter

for Skøyenåsen borettslag org nr 950 083 840
vedtatt på ordinær generalforsamling den 03.05.2006
med endringer 27.05.2008, 23.05.2013, 19.05.2016, 10.05.2021 og 09.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 1 % av andelene.

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

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

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen

omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) Ved ombygging av leiligheten, må det alltid søkes tillatelse på forhånd fra styret i borettslaget.

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

(3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Laderett

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.
Ekstrakostnader som påføres borettslaget som følge av mislighold, skal i sin helhet dekkes av andelseier.

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to /høyst fire andre styremedlemmer, med inntil fire varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER
FOR
SKØYENÅSEN BORETTSLAG

endret 30.5.02, 27.5.08, 2.6.09, 23.5.13, 22.5.14, 20.5.15, 19.5.16, 7.5.18, 10.5.21, 9.5.22 og 28.4.26

Et borettslag er et felleskap som beboerne, hver for seg og sammen, har ansvaret for. Det er viktig at vi har et godt forhold til hverandre. Vi har alle ansvar for å skape et godt bomiljø.

RO I LEILIGHETEN

Det er veldig lytt i leilighetene. Husk at noen bor over, under og ved siden av deg. Ta hensyn til naboene dine. Leilighetene må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre. Ved eventuelle klager plikter andelseier å etterkomme disse, og man plikter også å rette seg etter tilsnakk dersom det blir for mye lyd.

Det skal være alminnelig ro både ute og inne mellom klokken 22.00 og 07.00 på hverdager.
I helgene skal det være ro etter klokken 23.00 fredag og lørdag. I tillegg skal man forholde seg til ro-tid for støyende aktiviteter etter klokken 20.00 på hverdager.

Reglene gjelder også bruk av vaskemaskiner, som ikke skal benyttes i stilleperiodene.

Oppussing som banking, boring i vegg, tak og gulv, samt sliping og annet støyende arbeid, skal skje på dagtid og ikke senere enn klokken 20.00. Det er ikke tillatt å utføre oppussingsarbeid på søndager og helligdager.

Øving på musikkinstrumenter skal følge samme tidsrammer som oppussing. Det vil si at øving kan foregå mellom klokken 08.00 og 20.00. Det er viktig å vise hensyn, da lyd lett forplanter seg i bygget. Samtidig må det være en viss takhøyde for at det er lyd i en boligblokk, og beboere oppfordres til å snakke sammen og finne gode løsninger dersom støy oppleves som sjenerende.

Ved fester og andre sosiale sammenkomster eller aktiviteter som medfører støy utover de nevnte bestemmelsene, skal det gis nabovarsel i oppgangen i god tid. Som hovedregel bør dette skje minst to dager i forveien. Det samme gjelder for oppussingsarbeider som kan medføre ekstra støy.

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold er den enkelte eier av leiligheten sitt ansvar.

Ved ombygging av leiligheten må det alltid søkes tillatelse på forhånd fra styret i borettslaget. Dette gjelder alle endringer som påvirker leilighetens opprinnelige utforming eller bruk, herunder flytting av rør eller andre tiltak som medfører endret bruk av boligen. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i røranlegg som går utover det området man selv råder over.
Søknad til styret skal sendes og godkjennes før arbeidet igangsettes. For større arbeider skal det også gis nabovarsel i oppgangen, og styret skal informeres om at arbeidet pågår.
Ved endringer på innvendig bygg, elektrisk anlegg samt vann og avløp skal kun godkjent og autorisert fagpersonell benyttes, og dokumentasjon må kunne fremvises. (Kontakt Oppsal Vaktmester for tips til kvalifiserte fagfolk.)

Dersom det oppdages veggdyr eller andre skadedyr i leiligheten, skal dette meldes til styret. Saken skal også meldes til Oppsal Vaktmester sentral.

Eieren er selv ansvarlig for at avløp og sluk til enhver tid holdes åpne og i funksjonell stand.

Når det er nødvendig, har styret, OVS eller vaktmester rett til å få adgang til garasjer, boder og leiligheter for å utføre nødvendig vedlikehold. Dette kan omfatte forhold som ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar, herunder strøm, vinduer, brannsikring og generelle HMS-tiltak.

SØPPEL
Skøyenåsen borettslag følger Oslo kommunes regler for kildesortering.

Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor døren til leiligheten eller på gangen. Søppel skal kastes i søppelsjakt eller søppelrom umiddelbart. Det er ikke lov å kaste løse gjenstander i sjaktene, og det er heller ikke tillatt å hensette gjenstander i søppelrom i påvente av henting fra komprimatorbil.

Avfall skal sorteres i henhold til gjeldende ordninger. Kun grovsøppel, plast og matavfall som er korrekt sortert etter Oslo kommunes gjenvinningsordning skal kastes i søppelrom eller søppelsjakt. Papp og papir skal leveres til borettslagets gjenvinningspunkter ved Solbergliveien 89/91 og Formerveien 1/3. Dersom containerne er fulle, skal man benytte nærmeste alternative punkt eller oppbevare avfallet til det er ledig kapasitet. Det skal ikke hensettes avfall utenfor fulle containere. Glass og metall skal kastes i egne containere ved Solbergliveien 89/91 og ved innkjøringen til Solbergliveien 94.

Farlig avfall, som maling og spraybokser, kan leveres i kommunalt søppelrom ved Solrabben Borettslag / Rema 1000. Dette åpnes med appen Oslonøkkel. Alternativt kan slikt avfall leveres ved kommunale gjenvinningsstasjoner.

Det er ikke tillatt å oppbevare eiendeler som skal kastes eller kjøres bort i fellesboder eller andre fellesrom. Det skal heller ikke hensettes skrot i fellesarealer.

Nærmeste større gjenvinningsstasjoner er Haraldrud ved Brobekk og Ryen gjenvinningsstasjon.

VASKERIENE
Vaskeriene kan benyttes mandag til fredag 08.00 – 20.00 og lørdag 10 – 19. Eiere kan disponere vaskeriene i.h.t de monterte nøkkeltavler. Maskiner, sluk, gulv mm. skal alltid rengjøres etter bruk. Vaskekort kan kjøpet på Oppsal Vaktmestersentral i Løypeveien 2. Det er kun mulig å betale med betalingskort, ikke kontanter eller kredittkort.

BALKONGER
Balkongene må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for naboene.

Risting av tøy gjennom vinduer eller over balkonggelender dere er ikke tiltatt. Bruk tørkestativ til oppheng av tøy.

Markiser skal være tilnærmet like i hver blokk.
Blomsterkasser må festes forsvarlig.

Innglassing av verandaen skal gjøres av godkjent leverandør, dette for at blokkens fasade skal være ensartet.

Kun elektrisk grill eller gass grill tillates brukt på balkongene. Kullgrill er ikke tillatt. Vis hensyn ved bruk av grill. Det er ikke tillatt å grille på etter kl. 22.
Gassbeholdere må på grunn av brann og eksplosjonsfare ikke oppbevares i kjellerboder, i loftsboder eller på fellesområder. Kun utendørs oppbevaring på balkongen tillattes.

Parabol antenner må monteres slik at de ikke er synlige fra utsiden av balkongen.

OPPVARMING OG LUFTING
Leiligheten må holdes oppvarmet slik at vannrør ikke fryser.

Lufting skal primært skje gjennom lukene og ventilene over vinduene. Luftelukene må ikke tildekkes.

Det er ikke tiltatt å montere avtrekksvifter i luftelukene på kjøkken eller bad. Det er kun tiltatt med kullfiltervifte på kjøkkenet.

FELLESROM
Unødig opphold i fellesrom er ikke tillatt, og all ferdsel må foregå uten sjenanse for naboene.

Inngangsdørene til blokkene og dørene til fellesarealene skal alltid være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i oppgangen.

Sykkel skal oppbevares i sykkelskur / sykkelbod.

Barnevogner kan oppbevares under trappen om det er plass, ellers i fellesrom i kjeller.

Det er ikke tiltatt å sette sko, nips, sportsutstyr i felles trapperom eller ganger. Unntaket er nødvendige hjelpemidler. Dette på grunn av fremkommeligheten ved ulykke, brannsikkerhet eller evakuering.
Det er forbudt å bruke fellesområdene til oppbevaring av ting, med mindre styret gir tillatelse til det. Vaktmester har styrets fullmakt til å fjerne hensatte gjenstander uten nærmere varsel.

Det er strengt forbudt å bruke ild eller levende lys i oppgangene.

DYREHOLD
Det er tillatt å ha hund, innekatter, fugler, fisk og smågnagere, forutsatt at disse ikke er til sjenanse for naboene. Alt annet dyrehold er ikke tillatt.

Det er tillatt med inntil to hunder eller to katter per leilighet. Avl av hund er ikke tillatt. Bestemmelsen har ikke tilbakevirkende kraft.

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dette gjelder også lufting av dyr.

Regler for hundehold skal underskrives av alle hundeeiere. Hunder skal til enhver tid holdes i bånd på borettslagets eiendom. Hunder skal ikke oppholde seg på lekeplasser eller i sandkasser, og de skal ikke etterlate avføring på fellesområder. Hunder skal heller ikke grave i jorda på borettslagets eiendom eller være alene på balkong.

Det oppfordres til generelt ansvarlig dyrehold og hensyn til øvrige beboere.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr, da dette kan tiltrekke seg skadedyr.

PARKERING
Parkering er kun tillatt på oppmerkede parkeringsplasser som det er betalt for.

Det er ikke tillatt å parkere foran oppgangene. Disse områdene er kun beregnet for kortvarig stans i forbindelse med synlig av- og pålessing.

Kjøring inne i selve boligområdet er kun tillatt når spesielle grunner foreligger, og all parkering i disse områdene er strengt forbudt.

Håndverkere med tillatelse fra styret kan benytte anviste plasser ved nødvendig arbeid i borettslaget, eller når andelseiere har behov for håndverkere i forbindelse med oppussing.

Det er ikke tillatt å vaske bil på borettslagets eiendom, på grunn av kjemikalier, olje og avrenning som dette medfører.

FELLESAREAL GRØNNTANLEGG
Felles uteområder og grøntanlegg skal brukes med omtanke og på en måte som ikke er til sjenanse for andre beboere.

Ballspill og lek skal foregå slik at det ikke forstyrrer omgivelsene. Av hensyn til naboene skal det være alminnelig ro fra klokken 22.00.

Det er ikke tillatt å foreta endringer i eller på fellesarealene uten styrets forhåndsgodkjenning.

Ved bruk av fellesarealene plikter den enkelte å rydde opp etter seg.

Beboere oppfordres til å bidra til vedlikehold av uteområdene, herunder vanning av beplantning, slik at området fremstår som pent og velstelt

FELLESOMRÅDER / FELLESROM
Unødig opphold i fellesrom er ikke tillatt, og all ferdsel skal foregå uten sjenanse for naboene.

Inngangsdørene til blokkene og dørene til fellesarealene skal alltid være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i oppgangen.

Oppganger og felles trapperom skal holdes frie for sko og andre eiendeler. Disse arealene er rømningsveier ved brann, og det er derfor ikke tillatt å oppbevare gjenstander utenfor leilighetsdørene. Sko eller andre gjenstander som plasseres utenfor dører eller henges på dører, vil bli fjernet av hensyn til brannsikkerhet og fremkommelighet. Frist for å hente innsamlede gjenstander er 14 dager, deretter vil de bli gitt til Fretex.

Det er ikke tillatt å sette fra seg sko, nips eller sportsutstyr i trapperom eller ganger. Unntak gjelder kun for nødvendige hjelpemidler. Dette av hensyn til fremkommelighet ved ulykker, brannsikkerhet og evakuering.

Det er ikke tillatt å bruke fellesområdene til oppbevaring av eiendeler, med mindre styret har gitt særskilt tillatelse. Vaktmester har fullmakt til å fjerne hensatte gjenstander uten nærmere varsel.

Sykkel skal oppbevares i sykkelskur eller sykkelbod.

Barnevogner kan oppbevares under trappen dersom det er plass, ellers i fellesrom i kjeller.

Det er strengt forbudt å bruke ild eller levende lys i oppgangene.

FRAMLEIE
Fremleie av leiligheten må på forhånd godkjennes av styret. Borettshaveren har ansvar overfor borettslaget for skader som påføres laget av fremleier.

VED BYTTE AV ANDELSEIER
Ved utflytting skal andelseier sørge for at alt avfall blir kjørt bort.

Dekoder, modem og brannslukningsutstyr skal være igjen i leiligheten ved utflytting.

Alle nøkler til leiligheten og fellesareal, samt vaskerinøkkel, søppelsjakt nøkkel og nøkkel til sikringsskap skal leveres ny andelseier. Ny andelseier kan kvittere ut 3 nye nøkkelchip til ytterdøren kostnadsfritt hos Oppsal vaktmestersentral. Kjøpskontrakt og legitimasjon skal fremvises.
Nøkkelchip utlevert til andelseier som flytter ut, vil bli deaktivert etter overtagelsesdatoen og vil da ikke lenger fungere.

Parkerings og garasjeplass må sies opp.

SKADEANSVAR
Eier vil bli holdt økonomisk ansvarlig for skader som oppstår i leiligheten og fellesområder, eller hos andre eiere. Eier er også ansvarlig for skader som oppstår som følge at atferd fra eier, familie eller besøkende.

BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE OG VEDTEKTER.
Den som eier leiligheten, må følge husordensreglene og er ansvarlig for at alle som besøker eller er i leiligheten gjør det samme. Ved alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene, er å anse som kontrakt brudd mellom eier og borettslaget. Dette kan medføre at man må selge leiligheten / utkastelse.

Eier har fått ansvar å følge borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som alvorlig budd regnes blant annet utilbørlig (upassende, uriktig eller urimelig) oppførsel som skaper store ulemper/ støy/problemer eller sjenanse for andre.

Det vises også til vedtektene, hvor borettslaget har mulighet til å kreve regress / tilbakebetaling for utgifter påført borettslaget ved mislighold.

ENDRINGER
Alle forslag til endringer av husordensreglene må leveres skriftlig til borettslagets styre, og de vil deretter bli behandlet på første ordinære generalforsamling.
Endringsforslagene krever simpelt flertall for å bli vedtatt.

RETNINGSLINJER FOR VELFERDSUTVALGET

1. OPPNEVNING/SAMMENSETNING

Velferdsutvalget er et underutvalg av borettslagets styre og kan bestå av opptil 10 medlemmer.

Styret har i tillegg anledning til å oppnevne et medlem.

2. FUNKSJONSTID

Medlemmene velges for 1 år.

3. FORMÅL/ARBEIDSOPPGAVER

Velferdsutvalget skal ivareta alle beboernes interesser. Generalforsamlingen og/eller borettslagets styre kan pålegge utvalget spesifiserte arbeidsoppgaver.

Arrangement og prosjekter som velferdsutvalget ønsker gjennomført, skal legges frem for styret, og en økonomisk ramme vil bli avtalt.

Alle arrangementer i regi av borettslaget skal være alkoholfrie.

VEDTEKTER FOR GARASJER OG PARKERINGSPLASSER

Borettslaget disponerer 129 parkeringsplasser og 33 garasjer.

Parkeringsplassene og garasjene eies av Skøyenåsen borettslag, men andelseiere kan leie parkeringsplass eller garasje. Styret fordeler plassene/garasjene etter egen venteliste/bytteliste.

Leieforhold om parkeringsplass og garasje reguleres av en egen leieavtale som utarbeides av styret.

Ingen andelseier kan disponere både parkeringsplass og garasje.

Solbergliveien 89B

Nabolaget Vestre Trasop/Nordre Oppsal - vurdert av 198 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	3 min 0.3 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	17 min 1.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	11 min 1 km
Hellerud videregående skole 600 elever	23 min 2 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	4 min 2.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vetlandsveien Linje 58	2 min 0.2 km
Skøyenåsen Linje 2, 3	11 min 0.9 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.7 km
Oslo Gardermoen	35 min

BARNEHAGER

Fuglemyra barnehage (1-5 år) 90 barn	2 min 0.2 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	6 min 0.5 km
Østmarka idrettsbarnehage (0-5 år) 136 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal	6 min
Meny Oppsal	9 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	9 min
Boots apotek Oppsal	9 min
Tveita Vinmonopol	22 min

SPORT

Skøyenåsen ballbane	2 min
Oppsal skole	3 min
Feel24 Oppsal	6 min
Mudo Ulsrud	16 min

«By og land, hånd i hand»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

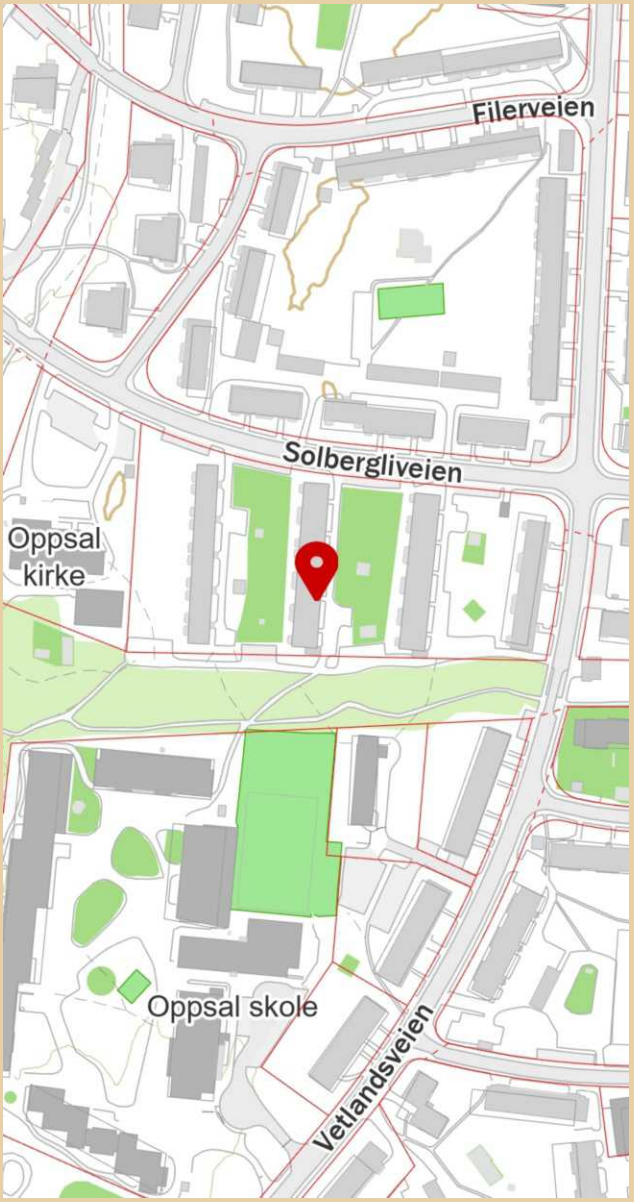
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

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:
Solbergliveien 89B, 0683 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1071, andelsnr. 252 i Skøyenåsen Borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260088

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Joachim Corneliussen Nilsen

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 995 90 706

E-post: jcn@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.
