PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

SKØYENÅSVEIEN 2C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Skøyenåsveien 2 C, 0686 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 1074
Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 06.10.2025 **Rapportdato:** 10.10.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25320 **Referansenummer:** QB7235

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 1. etasje med vestvendt innglasset balkong, beliggende i rolig og etablert boligområde på Oppsal/Godlia, bydel Østensjø i Oslo.

Leiligheten har opprinnelig naturlig avtrekksventilasjon. Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte på bad.

Peisovn for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Kjøkkeninnredning fra 2012 (opplyst av eier).
Takhøy innredning med hvite, profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Lysstoffrør under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom, opplyst å være modernisert i 2015 (opplyst av eier).
Eier innehar faktura på utførte arbeider.
Arbeidene ble utført av Beckmann Bygg AS.
Det ble ved moderniseringen gitt tilskudd fra borettslaget til bytte av sluk.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Utgang fra stue til solrik, innglasset balkong med utsyn til nærområdet.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder samt 2 loftsboder med skråtak.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

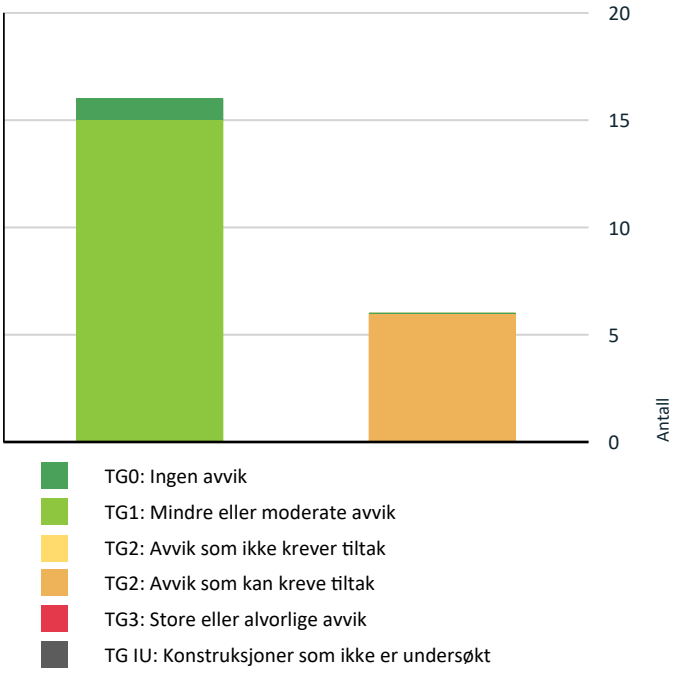
3-roms leilighet i 1. etasje

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

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

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

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

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

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

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 1. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår
1960

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 3 etasjer, kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, byttet i regi av borettslaget i 2015.

Utvendige 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 sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

TG 1 Entrédør

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40).

Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

Ny lås er opplyst å være montert i 2016.

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 og funksjonalitet.

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

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, byttet i regi av borettslaget i 2015.

Utvendige aluminiumsprofiler.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

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

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

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

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Betongdekke.

Lysarmatur og dobbel stikkontakt på vegg.
Det påpekes at stikkontakten er av typen uten lokk.

Rekkverk i aluminium med plater samt glassfelter i øvre del.
Rekkverkshøyde målt til ca. 104 cm.
Dette er innenfor dagens krav.
Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Innglassingen kan åpnes og skyves til side.
Det er montert innvendige gardiner på venstre og høyre side av balkongen.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i mur, forblendet med steinlagte fasadeplater.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning på balkonger.
Ytterveggene er tidligere etterisolert.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

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

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

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Tilstandsrapport

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

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

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad samt i entré/gang.
Elles laminatgulv.

Det er termostatstyrt gulvvarme (kabler) på bad samt i entré/gang.
Ellers er det termostatstyrt gulvvarme (folie) i stue samt begge soverom.

Det ble lagt fliser og varmekabler i entré/gang i 2021.
Det samtidig lagt ny laminat med underliggende varmefolie i stue og på begge soverom.
Arbeidene ble utført av Beckmann Bygg AS.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

———

Himlinger:
Malt panel på kjøkken. Noe gjennomslag ved kvister.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,43 m.

———

Stue, gang og soverom er opplyst å være overflateoppusset i 2021.
Himling i rommene ble da også senket ca. 5-7 cm for å kunne rette taket for å sette inn garderobe (lekter, tynn isolasjon og gipsplater).
Arbeidene ble utført av Beckmann Bygg AS.
Eier innehar faktura på utførte arbeider.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

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

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Pipe og ildsted

Bygningen har originale pipeløp i teglstein.
Det ble utført piperehabilitering i borettslaget i perioden 2018-2019.

Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue.
Skiferplate i gulv under/foran ildsted (gnistfanger).

Ny peisovn ble installert i forbindelse med rehabilitering av pipeløp (desember 2018).
Installasjon ble utført av Front Entreprenør AS.

———

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

Skyvedør mellom gang og kjøkken.

Nye dører er opplyst å være montert i 2013.
Arbeidene ble utført av Beckmann Bygg AS.

———

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

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Entré/gang:
- Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Hovedsoverom:
- Garderobeskap med profilerte fronter.

Garderobene ble montert i 2021 av firmaet Garderobemekka.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom, opplyst å være modernisert i 2015 (opplyst av eier).
Eier innehar faktura på utførte arbeider.
Arbeidene ble utført av Beckmann Bygg AS.

Det ble ved moderniseringen gitt tilskudd fra borettslaget til bytte av sluk.

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

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.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

Synlig avløpsrør og slukkopp i himling (tilhørende overliggende leilighet).

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk utenfor dusjsone, målt til 12 mm.
Dette er under dagens krav.

Det er 32 mm høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant hjelpesluk som er lokalisert i dusjsone, men dette sluket ligger innenfor gulvskinne for dusjdører og er således isoler fra øvrig gulv.

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

———

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Hakk i et par gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det kan anbefales å bytte dusjdører til en type uten gulvskinne da dette vil gi bedre avrenning til sluk ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hjelpesluk i plast, lokalisert i dusjsone.

Hovedsluk i plast med klemring og synlig membran/mansjett.

Jordfeilkabel er festet til slukrist ved hovedsluk.
Det er ingen synlig jordfeilkabel i hjelpesluk i dusjsone.

———

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





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.

Tilstandsrapport

Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

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

Nedsenket dusjsone med skyvedør, hjelpesluk og termostatstyrt blandebatteri.
Utenpåliggende vannrør i forkrommet kobber.
Det påpekes at dusjdørene har gulvskinne som isolerer dusjsonens sluk fra øvrig gulv.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekksventil på vegg.
Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte på ventilen.

Tilluft via spalte ved terskel.

———

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

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på baderommet.
Lovligheten vedrørende montering av elektrisk avtrekksvifte på felles luftekanal er ikke vurdert,
Her henvises det til borettslagets vedtekter og regler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

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

———

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2012 (opplyst av eier).

Takhøy innredning med hvite, profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.

Tilstandsrapport

Lysstoffrør under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

———

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

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Naturlig avtrekksventil i rommet.

Avtrekksventil på vegg.

Ventilatorhette (Asko) i stål og glass over stekesone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

———

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig avtrekk og ellers ingen forsert avtrekksløsning.
"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig pr. dags dato da ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.
For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Interne rørføring i kobber samt noe utenpåliggende rørføringer i forkrommet kobber.

Kjøkken:
Vannførende rør i plast. Det er ikke benyttet endetetting/mansjett i overgang mellom ytterrør og vannrør.
Rørstokk er montert åpent i servantskap, ikke i dedikert fordelerskap med kontrollert avrenning til rom med sluk.

Intern stoppekran er lokalisert i innkassing på bad. Adkomst via luke.
Det påpekes at det ikke er benyttet membran/tettesjikt på vegger bak innkassing.

Ellers felles hovedstoppekran i kjeller.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rørstokk for vannrør er montert åpent i servantskap på kjøkken.
Dette kan påføre fukt på ubeskyttede bygningsdeler samt innredning ved evt. lekkasje.
Det påpekes at rørstokk ikke er plassert i dedikert fordelerskap med kontrollert avrenning til rom med sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det var ingen tegn til lekkasjer ved befaring men da rørstokkene ikke er plassert i dedikerte fordelerskap er det viktig å føre jevnlig tilsyn slik at man kan oppdage evt. lekkasjer raskt og på den måten begrense eventuelle følgeskader.
Ved senere modernisering er det viktig at rør opplegget utføres i henhold til de til enhver tids gjeldende krav og anbefalinger.





TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Synlige og interne avløpsrør i plast ført til originalt soilrør i støpejern

---

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

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad og kjøkken.
Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte på bad.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er 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
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder lokalisert i benkeskap på kjøkken.
Bereder (Høiax) på 120 Liter, merket med produksjonsår 2012.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming.

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

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
8 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 40 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Det ble utført elektriske arbeider i leiligheten i 2021.
Legging av varmefolie i stue og soverom samt varmekabler i gang, i tillegg til festing av flere kabler og montering av brytere.
Arbeidene ble utført av Rett Elektro AS.
Det foreligger noe dokumentasjon (Risikovurdering og Sluttkontroll), datert 02.08.2021. Dette er lastet opp på Boligmappa.no.
Samsvarserklæring er ikke lastet opp på Boligmappa.no. Denne er heller ikke fremalgt for takstmann.

Det er opplyst at det ble byttet jordfeilautomat i sikringsskapet i 2016.
Arbeidene ble utført av Beckmann Bygg AS.
Eventuell dokumentasjon på utførte arbeider er ikke forelagt takstmann.

Det er opplyst at det ble lagt opp nytt elektrisk opplegg på bad, unntatt tilførsler.
Arbeidene ble utført av Elektriker Gruppen AS.
Samsvarserklæring på utførte arbeider foreligger, datert 22.12.2015. Dokumentasjonen er lastet opp på Boligmappa.no

———

Dørtelefonanlegg med døråpner og skjermvisning.

———

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

Tilstandsrapport

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

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

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

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

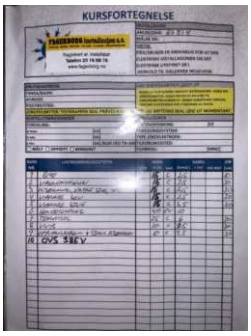
Generell kommentar

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

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

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

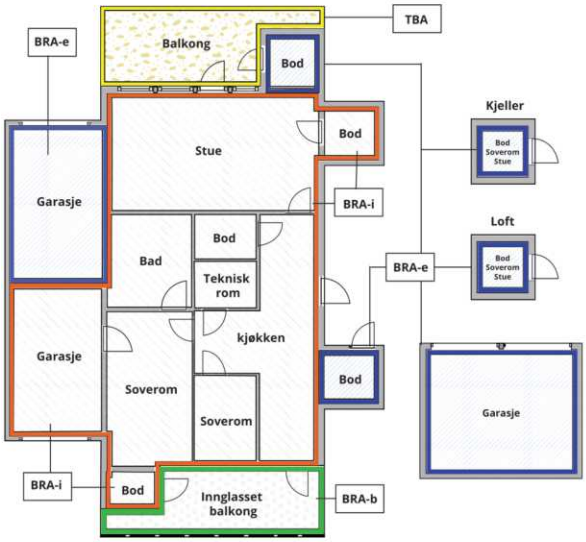
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 i 1. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	67			67			67
Innglasset balkong			9	9			9
Kjeller		6		6			6
Loft		5		5		8	13
SUM	**67**	**11**	**9**			**8**	**95**
SUM BRA	**87**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken, stue		
Innglasset balkong			Innglasset balkong
Kjeller		Boder	
Loft	Boder		

Kommentar

1. Etasje:
Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til innglasset balkong med gulvareal på ca. 8,7 m².

Kjeller:
2 boder på henholdsvis ca. 2,9 m² og ca. 2,7 m², begge merket nr. 1044.

Loft:
2 boder, begge merket nr. 1044.

Bod 1: måleverdig areal på ca. 3 m².
Boden har skråtak. Gulvareal ble målt til ca. 7 m².

Bod 2: måleverdig areal på ca. 2 m².
Boden har skråtak. Gulvareal ble målt til ca. 6 m².

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2021:
- Oppussing av stue, soverom og entré/gang. Det ble samtidig lagt gulvvarme på disse rommene.
- Montert skyvedørsgarderobe i entré/gang.
- Montert skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 1. etasje	67	9

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Robin Gaarder Reese	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1074	0	0	10605.8 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Skøyenåsveien 2 C

Hjemmelshaver
Skøyenlia Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0102

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
1044/Skøyenlia Borettslag	950289856	1044	OBOS - 02333	Robin Gaarder Reese

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
43	100	7 700	12 752	*31.12.2024*	218 688	*01.10.2025*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 1. etasje med vestvendt innglasset balkong, beliggende i rolig og etablert boligområde på Oppsal/Godlia, bydel Østensjø i Oslo.
Trafikkstille bomiljø rett ved Godliaskogen og Trasop idrettsanlegg.
Kort vei til nærbutikk, buss, T-bane. Flere kjøpesentre i nærheten (Oppsal, Tveita og Bryn) med forretninger, bank, post og alle typer servicetilbud. Gangavstand til Østmarka og Lutvann.
Østmarka har et stort utvalg av turløyper sommer som vinter med sykkelstier, lysløyper og lignende.
Bade- og fiskevann samt Østmarksetra som et naturlig samlingspunkt.
Nøklevann med mulighet for leie av kanoer og kajakker sommerstid.
Fine bademuligheter ved Ulsrudvann og Nøklevann.
Østensjøvannet med sitt rike fugleliv er også like ved.

Om tomten

Felles eiet tomt på 10 605 m².
Tomten er hellende mot vest og fellesarealene er dels naturtomt og dels opparbeidet med trær, beplantning, plener, lekearealer og asfalterte internveier.

Borettslaget har 54 parkerings- og 51 garasjeplasser som leies ut etter ventelister.
Det finnes også noen ladeplasser for lading av EL-kjøretøy.
I tillegg har borettslaget lagt opp infrastruktur som muliggjør etablering av ladepunkt for EL-bil.
Montering av ladepunkt bekostes av eier.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 488,- pr. måned (kr. 53 856,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, vindustillegg, EL-rehabilitering, piperehabilitering, strøm til fryseboks, kabel-TV og bredbånd, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, fellesvaskeri, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

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

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

Bebyggelsen

Området generelt består i hovedsak av lavblokker og rekkehusbebyggelse.
Bygning oppført i 1960 i mur og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger, datert 10.03.1967.

Borettslaget består av 208 andelsleiligheter.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1960 og tomten ble kjøpt i 1986.
Gratis fellesvaskeri i borettslaget.
Fryserrom med mulighet for å leie plass for privat fryseboks.

Nye lamper i oppganger samt utelamper, montert i perioden 2023-2024.
Det ble utført rørfornying i borettslaget i perioden 2021-2022.
I 2020 ble det etablert 6 ladepunkter for EL-kjøretøy. I tillegg ble på alle P-plasser og i garasje lagt opp infrastruktur som muliggjør montering av ladepunkt.
Piperehabilitering ble utført i borettslaget i 2018/2019. Samtidig ble takrenner og nedløp skiftet.
Nytt nøkkelsystem ble installert i 2017.
Avløpsrør ble spylt i 2016.
Nye vinduer og balkongdører ble montert i 2015.
Nytt EL-anlegg og omtrekk av ledninger ble utført i 2008.
Nytt Callinganlegg med monitor ble installert i 2007.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 179 360	2023	Boligens likningsverdi (som primærbolig), opplyst av Skatteetaten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	82221324	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QB7235

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250263

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Robin Gaarder Reese	Vilde Sletbakken Hauglie

Gateadresse
Skøyenåsveien 2C

Poststed	Postnr
OSLO	0686

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250263

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad i 2015
Arbeid utført av	Beckmann bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fornyet i forbindelse med totalrenovering av bad i 2015

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Samsvarerklæring for utført arbeid på bad i 2015 foreligger. Sluttkontrollsrapport og risikovurderingsrapport for arbeid utført på varmekabler/varmefolie i 2021. Begge deler ligger i boligmappa.
Arbeid utført av	Entreprenør er Beckmann Bygg, Installatør er Rett Elektro AS på oppdrag fra SIN entreprenør AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250263

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Til spørsmål om radonmåling: Vi er usikre på om dette har blitt målt, men dette kan kanskje megler sjekke opp mot styret i borettslaget? Vi har huket av for "nei", men det burde være et alternativ som heter "vet ikke". Små skader på sparklet vegg noen steder, bl.a. i vegg på hovedsoverom bak sengegavel/ved siden av, og vegg ved inngangsparti. Liten skade i en flis på baderomsgulvet, ca. 4 mm, men her er det forsøkt fikset med litt stoff. Liten skade i dør lite soverom ca. 4 mm. Mindre skader i gulv på kjøkken. Noe mindre slitasje på kanter på dører. Noen mindre skader/slitasje på kjøkkenskap. Lydisolasjon er som å forvente av en boligblokk fra 1960, og naboer kan høres. Ventilasjonsluke på kjøkkenet ut mot verandaen har blitt bygget igjen. Avtrekksvifte på kjøkkenet må tidvis skrus på for at lyset tilhørende vifta kan tennes/slukkes, men både vifte og lys tilhørende vifte fungerer som det skal.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rørfornyingsprosjekt i hele borettslaget (leiligheten har planlagt fornying på vårparten i 2026)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250263

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250263

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robin Gaarder Reese	6bc25ae0829c6318b604 e8ad503b79c6671e2c18	07.10.2025 17:39:42 UTC	Signer authenticated by One time code

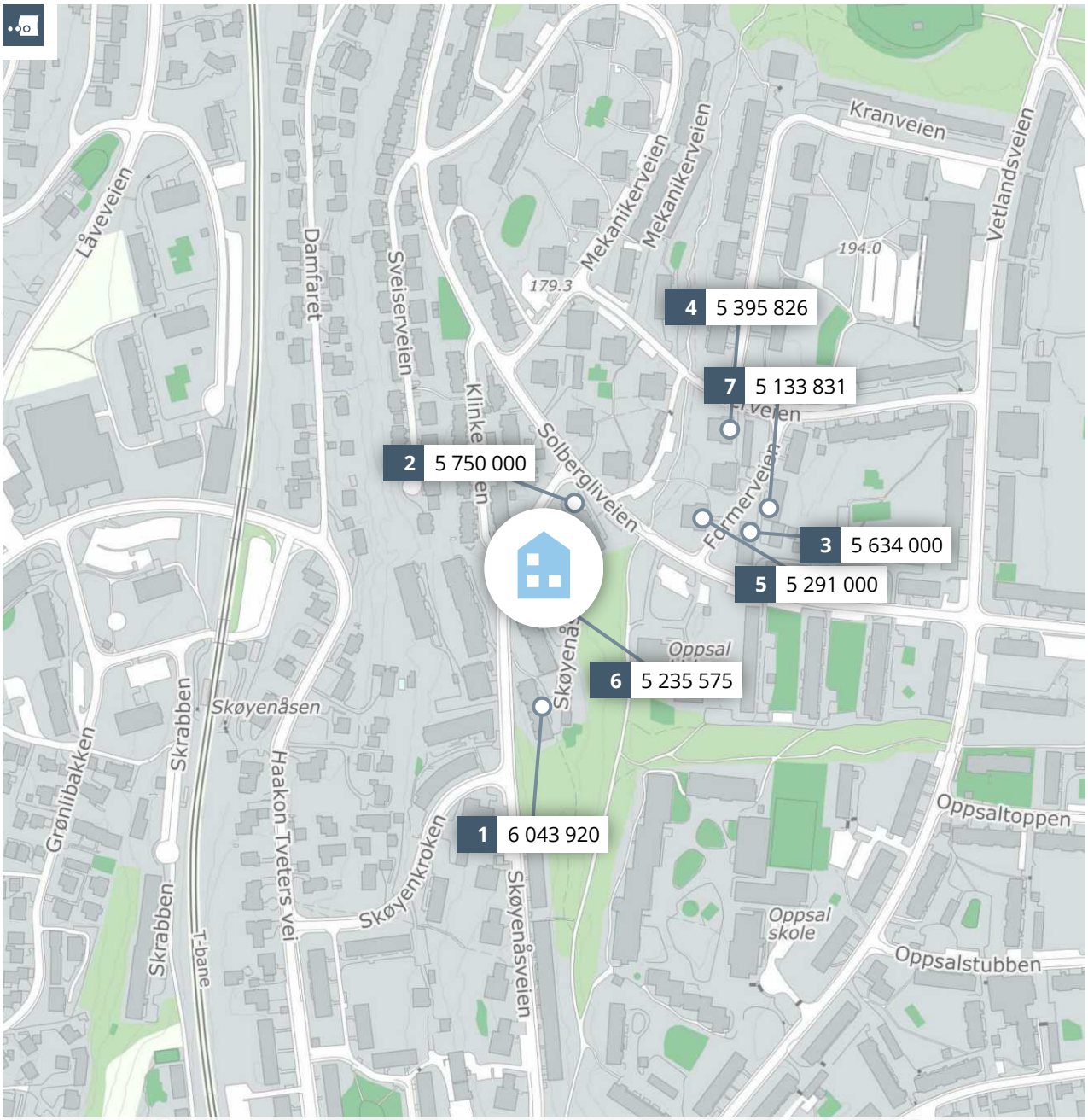
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vilde Sletbakken Hauglie	a4089f2b39438a3d8f49f 6b58869b4a0a65a1340	07.10.2025 19:40:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250263

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

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

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



Meglers verdivurdering

SKØYENÅSVEIEN 2 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 10.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skøyenåsveien 2 C, 0686 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1960

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

Verdivurdert til

4 950 000

218 689	5 168 689	77 145
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	11 m²	9 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	4 488
Formue	12 752
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skøyenåsveien 6 B 67 m² 1963 1. etg 2 sov	12.09.2025	5 290 000	**5 825 000**	218 920	6 043 920	**90 208**
2	Solbergliveien 79 67 m² 1960 3. etg 2 sov	13.01.2025	4 990 000	**5 570 000**	180 000	5 750 000	**85 821**
3	Solbergliveien 94 B 65 m² 1958 3. etg 2 sov	11.02.2025	4 600 000	**5 600 000**	34 000	5 634 000	**86 677**
4	Filerveien 5 68 m² 1960 3. etg 2 sov	03.03.2025	4 800 000	**5 210 000**	185 826	5 395 826	**79 350**
5	Formerveien 2 68 m² 1960 2. etg 2 sov	23.09.2025	4 690 000	**5 050 000**	241 000	5 291 000	**77 809**
6	Skøyenåsveien 2 A 67 m² 1953 2. etg 2 sov	07.10.2025	5 000 000	**5 000 000**	235 575	5 235 575	**78 143**
7	Formerveien 1 A 65 m² 1958 4. etg 2 sov	20.01.2025	4 690 000	**5 100 000**	33 831	5 133 831	**78 982**

Velkommen til Skøyenåseveien 2 C, en pen, velholdt og gjennomgående 3-roms andelseilighet i høy 1. etasje. Beliggenheten er stille og rolig, samtidig som det er kort vei til alt. Her bor man like ved T-bane, skoler, butikker og flotte turmuligheter i marka. Leiligheten har en fin internplassering på enden, med strålende utsikt på en innglasset balkong mot vest. Balkongen er solrik, og vinduene kan skyves til side for å slippe den helt inn.

Leiligheten holder en god standard, og de fleste rom ble pusset opp i 2021. Badet er fra 2015, innredet med gulvvarme og vegghengt toalett. Stuen er innbydende med en moderne peisovn montert i 2018, mens et romslig kjøkken har spiseplass, mye oppbevaring og dels integrerte hvitevarer. Det er fire eksterne boder, og inne er garderobeplassen godt ivaretatt.

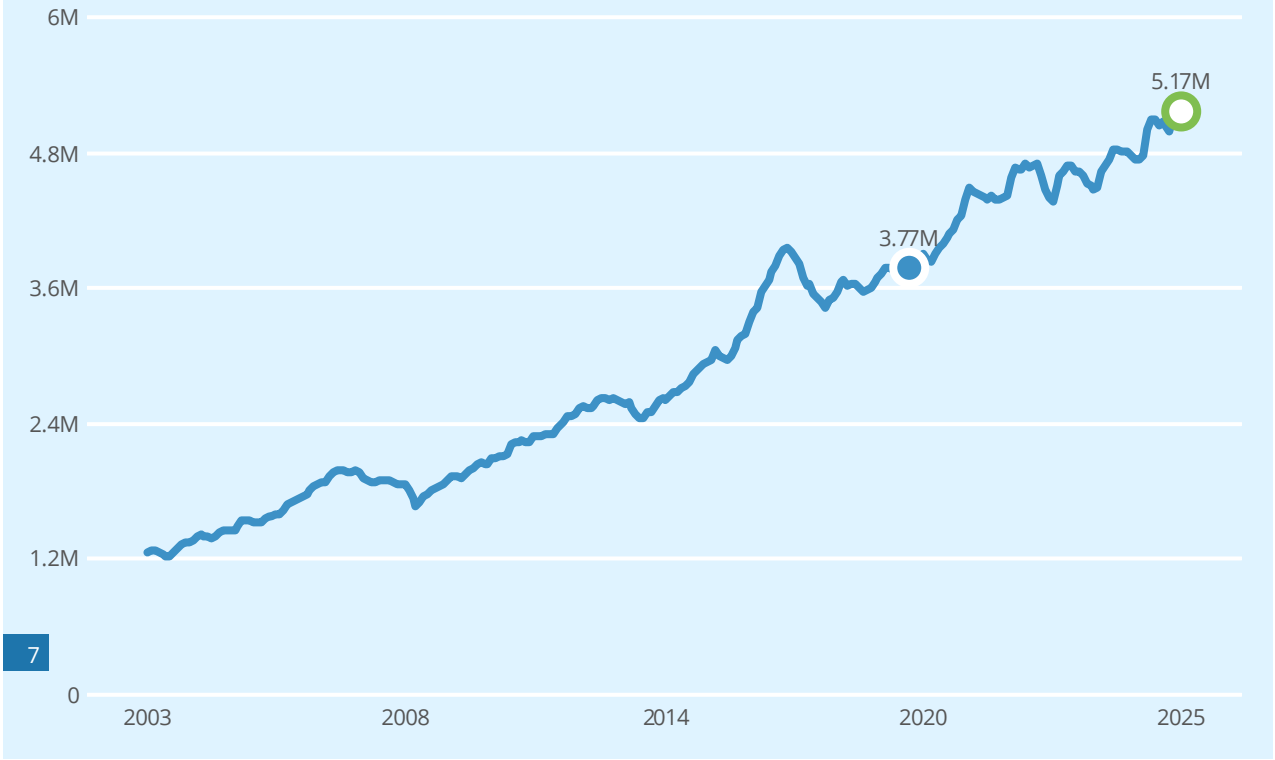
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Garasje, anneks
6 Tilbygg garasje, anneks
7 Tilbygg garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
01.10.2019	01.10.2019	03.10.2019	-	3 600 000	173 000	3 773 000

Leiligheter til salgs i SKØYENÅSEN grunnkrets nå

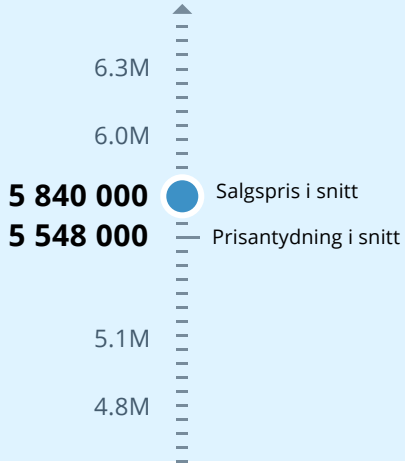
3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
146
dager

Leiligheter solgt i SKØYENÅSEN grunnkrets siste 3 mnd

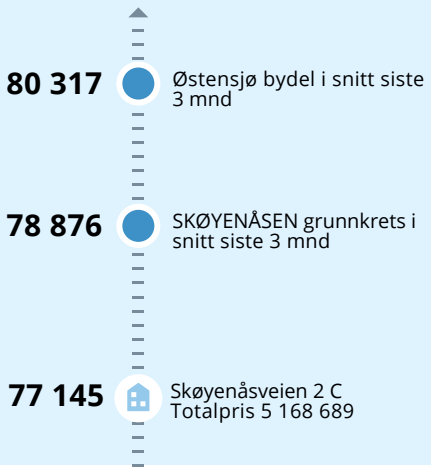
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
9
dager

for 4.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Adrian Rustan
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: Adrian.rustan@privatmegleren.no

Deres ref.: 183250263 . Vår ref.: 0187-1-1044 Dato: 01.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skøyenlia Borettslag
Organisasjonsnr:	950289856
Andelseier:	Reese, Robin Gaarder
Medeier:	Hauglie, Vilde Sletbakken
Leilighetsnummer:	1044
Adresse:	Skøyenåsveien 2 C, 0686 OSLO
Andelsnummer:	43
Gnr.	144
Bnr.	1074

Borettsinnskudd: Kr. 7 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 82221324.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987216169
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo	48 475 328,00
Innfrielsesdato:	30.05.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 4 487,88,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Nye vinduer	180,00	
El. Rehabilitering	150,00	
Piperehabilitering	150,00	
Strøm -fryseboks	35,00	
Felleskostnader	3 972,88	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	538,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 532,-
Annen formue:	12 752,-
Gjeld:	167 010,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987216169
Restsaldo:	218 688,83
Kapitalkostnader:	1 457,62

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 218 688,83,- pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	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 2025

Innkalling

S.nr. 187

SKØYENLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SKØYENLIA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 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 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.

Annen informasjon

Innregistrering fra kl. 17.30 til kl. 1800. Møtet begynner kl. 18.00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra andelseier om å ta betalt i vaskeri med f.eks. kr. 5,- pr. maskin.
8. Forslag fra styret om honorar til varamedlemmer, fordelt og utbetalt etter antall møter med max kr 20 000
9. Forslag fra styret om honorar til valgkomiteen
10. Forslag fra styret om tillegg i vedtektene 8-1 Ny nr (4) to fra samme husstand kan ikke ha verv i borettslaget samtidig
11. Forslag fra styret om å gjeninnføre rollen som nestleder i styret
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i SKØYENLIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder

Forslag til vedtak

Iren Svaleng 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

Fører av protokollen og protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0187 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 400 000

Sak 7

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

Forslag fremmet av:
Yngvild Dragebø

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Med vennlig hilsen Yngvild Drægebø

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Varamedlemmer

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

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

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

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Forslag til vedtak

Varamedlemmer honoreres med inntil kr. 20.000,- etterdeltakelse på antall møter.

Sak 9

Forslag fra styret om honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med kr 15 000.

Sak 10

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 11

Forslag fra styret om å gjeninnføre rollen som nestleder i styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

1. Bedre arbeidsfordeling:

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

2. Redundans og kontinuitet:

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

3. Styrket beslutningstaking:

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

4. Bedre samarbeid og kommunikasjon:

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

5. Representasjon:

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

6. Rolle som mellomledd:

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

7. Bedre ledelsesstøtte i krisesituasjoner:

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

8. Opplæring og utvikling av lederkompetanse:

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

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

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget.

Forslag til vedtak

Gjeninnføre rollen som nestleder i styret

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Lillian Tangen Berg

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

- Erik Bjørgeli Johannessen
- Iren Svaleng

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

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

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

- Matthew John Pevvy
- Nina Mari Jørgensen
- Toril Brænd

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Sahar Azari

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

- Fredik M. Hahne

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2024.

Styret har hatt 13 styremøter og 4 befaringer og behandlet 201 saker.

UTOMRÅDE OG ASFSALTERING.

Det ble i våres lagt noe nye asfalt forskjellige steder i borettslaget.

Det var et gartnerfirma som klippet plenene i sommer da vaktmester hadde ferie og de «friserte» noen busker og tujatrær på borettslagets tomt.

VASK AV SØPPELSKUR OG SØPPELROM.

Styret innhentet nye priser på dette og de som var billigst var Ren Dunk så nå prøver vi disse.

KIWI BYGGET.

Styret hadde befaring med Elvia (Gamle Hafslund) og et med utbygger. Det må legges strømkabel fra trafoen som står foran Solberglivn. 88 og frem til Kiwi bygget.

GJERDE UTE FRA SOLBERGLIVN. 83 (ØVRE LANGBLOKK) OG NED TIL SKØYENÅSVN. 2.

Gjerde var helt rustent og dette måtte skiftes ut. Det ble gjort i høst etter å ha innhentet anbud.

NYE HAGEMØBLER.

Styret ble forespurt om noen nye hagekrakker fra beboerne. Det ble kjøpt in 4 stk. Vi må se i 2025 hva som fortsatt er brukbart og hva som evt. trengs å kjøpes nytt.

LAMPER I FELLESOMRÅDE.

Lampene i fellesområde er gamle. Det er blitt slik at man ikke alltid får tak i pærer til eldre lamper. Dette var og også tilfelle her og lys må vi jo ha.

Vi var så heldige så vi har fått kjøpt opp restlager så vi har foreløpig til kjeller og loft.

Styret sendte ut anbud til 4 firmaer vedr. skifte av lamper på alle fellesrom. Anbudene kom inn og det var litt forskjellige priser og forskjell på lampene. Styret valgte da det firma som har byttet lampene i oppgangene. Vi sjekket med andre borettslag som anbefalte disse lampene og firma på det sterkeste. På grunn av økonomien har vi nå i første omgang tatt oppgangen, men vil så snart det lar seg gjøre skifte på loft og kjeller. Her er det mange steder dårlig lys.

ELAWAY.

Det er et kapitel for seg selv. Styret har jobbet mye med denne saken og dette er tungrodd og krevende. Styret arbeider nå med å finne et nytt firma. Når det er sagt så er det ikke så enkelt da vi må kjøpe ut Elaway og her står det igjen ca. 1,1 mill. Dette er noe evt. et nytt firma må betale ut Elaway for. Det er også 3 slike el.bil lader firmaer som nå ikke eksisterer lengre. Dette fordi det viser seg at de utgiftene de har hatt for å legge opp til el.bil ladere har kostet altfor mye for disse firmaene. Det er også få beboere i borettslagene som ikke lader på sine plasser og da blir det ikke inntekt til disse firmaene.

Vil nok etter hvert bare bli noen få slike firmaer igjen.

RØRFORNYING.

Borettslaget hadde gjennomlysning på alle rør i 2021. Konklusjonen var den gang at uttrekksrørene (de som går fra kjeller og ut til kommunale rør) måtte ta snarest. Dette ble så gjort i 2021. Det ble trukket strømpe som til nå

ha fungert helt fint. Styret fikk da beskjed om at vi kunne vente 3-5 år med å ta soilrørene. Nå må vi ta soilrørene da disse årene er gått.

Styret har innhentet priser på konsulentfirma som vil bistå under prosjektet og valget falt på OPAK. Styret har fått spørsmål om vi trenger konsulent, og ja det må man på slike prosjekter. Det er ingen i styret som bl.a. kan skrive en anbudsinnbydelse på slikt arbeid. Her trengs det fagfolk. Styret går også denne gang for å trekke strømpe.

Vannrørene i leilighetene er sjekket og dette er av type gamle kobberrør som ble kalt tommerrør. Disse rørene er tykkere en dagens mm rør og det går kun kaldt vann gjennom disse rørene da beboerne har egne beredere. Det betyr at disse rørene ikke behøver å gjøres noe med. I skrivende stund så har vi nok hatt ut mer informasjon til alle beboerne om dette.

DUGNADER.

Det var bra oppmøte på dugnadene i år også. Takker alle beboere som stiller opp på dette så det er fint på fellesområdene og rundt blokkene.

JULETRÆR OG JULEGRANTENNING.

Det ble satt opp 5 juletrær i år.

Vi hadde julegrantenning på lekeplassen ved Filervn. 1 og det var veldig mange som møtte, selv om det blåste. Her ble det grillet pølser, brus og pepperkaker og poser til barna.

LITT OM ARBEID FOR 2025.

Arbeidet vil først og fremst bestå av rørfornyingen.

Borettslaget har kr. 202.000,- på miljøkontoen som kan brukes til lekeplass, uteområde, barnevognparkering o.s.v. Styret tar gjerne i mot forslag fra beboere hva vi kan bruke pengene på

Til generalforsamlingen i Skøyenlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skøyenlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 27. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes innbetalinger for lading av el biler høyere.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utskifting av utelamper/lamper i trappoppgangene
I tillegg noe høyere kostnad til bruk av container, renhold mm

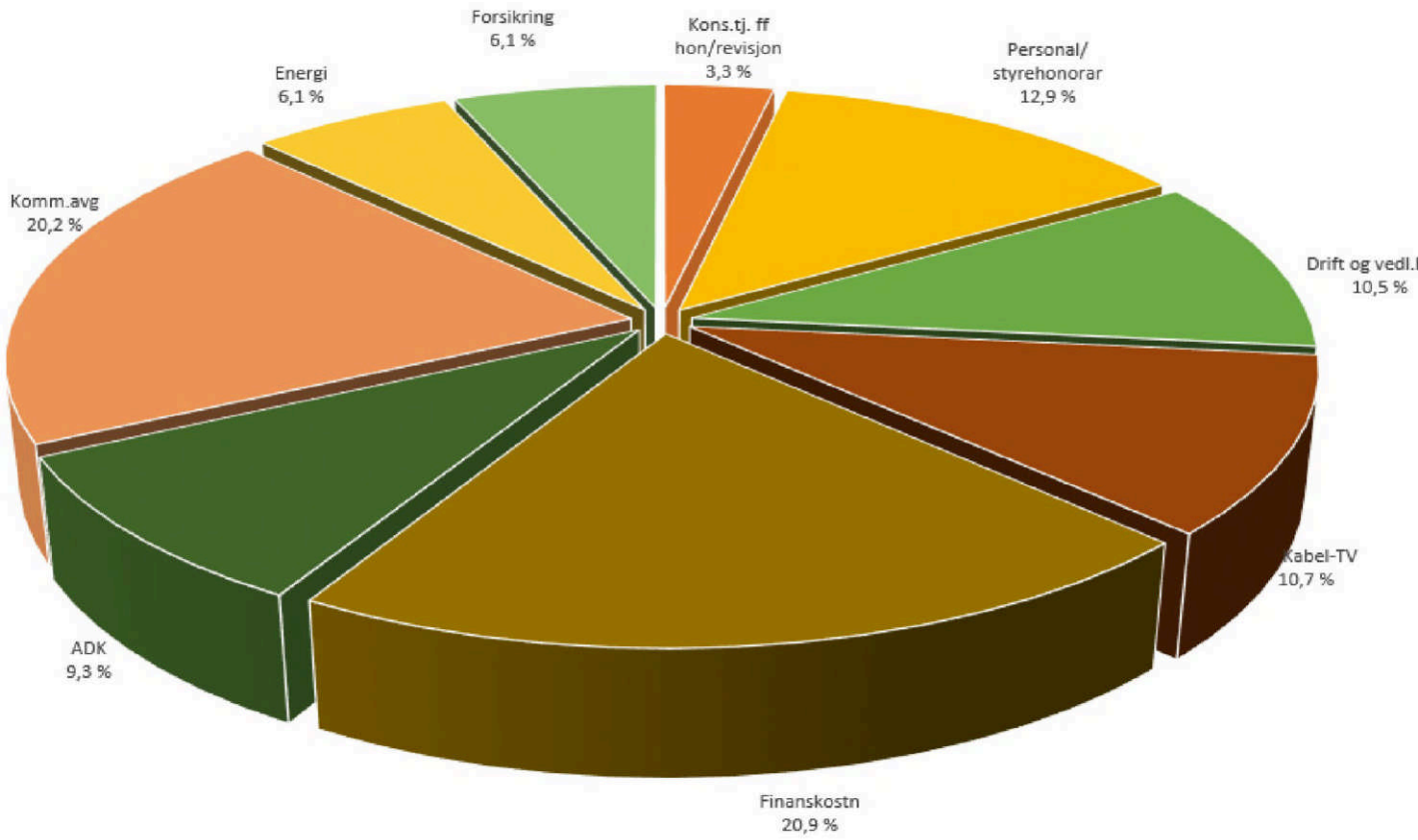
Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.


Forsikring
6,1 %
Kons.tj. ff
hon/revisjon
3,3 %
Personal/
styrehonorar
12,9 %
Energi
6,1 %
Komm.avg
20,2 %
Drift og vedl.
10,5 %
Kabel-TV
10,7 %
ADK
9,3 %
Finanskostn
20,9 %

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift med kr 877 000.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.
Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SKØYENLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 289 856, KUNDENR. 187

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 453 200**	**2 222 135**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		423 614	944 340
Tilbakeføring av avskrivning	14	222 683	269 122
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-52 856	
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-874 239	-980 157
Innsk. øremerk. bankkto		-5 767	-2 239
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-286 565**	**231 066**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 166 635**	**2 453 200**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 567 150	2 647 031
Kortsiktig gjeld	-400 515	-193 831
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 166 635**	**2 453 200**

SKØYENLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 289 856, KUNDENR. 187

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 553 940	9 731 655	10 561 000	11 521 000
Antenneanlegg		50 323	48 074	50 000	50 000
Andre inntekter	3	94 682	12 791	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 698 945**	**9 792 520**	**10 611 000**	**11 571 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-958 897	-675 257	-1 204 000	-1 125 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-400 000
Avskrivninger	14	-222 683	-269 122	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-13 625	-13 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-247 605	-235 145	-249 000	-261 000
Konsulenthonorar	7	-72 965	51 675	-70 000	-70 000
Kontingenter		-41 600	-41 600	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-1 061 813	-1 051 651	-876 000	-877 000
Forsikringer		-620 111	-471 480	-521 000	-670 000
Kommunale avgifter	9	-2 045 224	-1 731 407	-2 044 000	-2 313 000
Energi/fyring		-617 762	-604 244	-600 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 083 408	-961 319	-1 129 917	-1 175 000
Andre driftskostnader	10	-946 522	-824 407	-700 000	-683 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 282 215**	**-7 177 582**	**-7 995 917**	**-8 326 000**
DRIFTSRESULTAT		**2 416 730**	**2 614 939**	**2 615 083**	**3 245 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	119 199	86 268	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-2 112 315	-1 756 867	-5 000	-1 999 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 993 116**	**-1 670 599**	**5 000**	**-1 989 000**
ÅRSRESULTAT		**423 614**	**944 340**	**2 620 083**	**1 256 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		423 614	944 340		

SKØYENLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 289 856, KUNDENR. 187

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	46 644 891	46 644 891
Tomt		962 484	962 484
Andre varige driftsmidler	14	419 232	589 059
Aksjer og andeler	15	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		202 041	151 950
SUM ANLEGGSMIDLER		**48 228 747**	**48 348 483**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		353 207	335 311
Andre kortsiktige fordringer		0	1 233
Driftskonto OBOS-banken		744 402	909 453
Driftskonto OBOS-banken II		26 943	47 630
Skattetrekkskonto OBOS-banken		50 521	19 202
Sparekonto OBOS-banken		1 392 078	1 334 203
SUM OMLØPSMIDLER		**2 567 150**	**2 647 031**
SUM EIENDELER		**50 795 897**	**50 995 514**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 208 * 100		20 800	20 800
Opptjent egenkapital		11 572 973	11 149 359
SUM EGENKAPITAL		**11 593 773**	**11 170 159**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	37 019 865	37 894 104
Borettsinnskudd	17	1 588 800	1 588 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	192 944	148 620
SUM LANGSIKTIG GJELD		**38 801 609**	**39 631 524**

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		251 992	91 426
Skyldige offentlige avgifter	19	59 798	24 089
Påløpte renter		11 430	11 316
Annen kortsiktig gjeld	20	77 295	67 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**400 515**	**193 831**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**50 795 897**	**50 995 514**
Pantstillelse	21	41 788 700	41 788 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025
Styret i Skøyenlia Borettslag

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

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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

Felleskostnader	9 063 360
Vinduer	449 280
Vedl.hold, forsikr.	374 400
Rehabilitering	370 800
Garasjeleie	179 700
Parkeringsleie	95 840
Strøm/lys	27 125
Avregning fryseboks	-140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 560 365**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 820
Parkering	-1 605
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 553 940**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

El-bil ladeanlegg	-94 682
SUM ANDRE INNTEKTER	**-94 682**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-534 939
Overtid	-108 132
Annen lønn, ikke feriepenger	-47 672
Påløpte feriepenger	-77 295
Fri bil, tlf etc.	-7 494
Naturalytelser speilkonto	3 494
Arbeidsgiveravgift	-158 806
Pensjonskostnader innskudd	-14 204
Yrkesskadeforsikring	-12 500
Refusjon sykepenger	9 454
Arbeidsklær	-10 803
SUM PERSONALKOSTNADER	**-958 897**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 350 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 786, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-1 688
OPAK AS	-57 925
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 003
Andre konsulenthonorarer	-5 350
SUM KONSULENTHONORAR	**-72 965**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-220 897
Drift/vedlikehold VVS	-13 268
Drift/vedlikehold elektro	-370 987
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-250 304
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-24 375
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-35 010
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-125 592
Egenandel forsikring	-14 000
Kostnader dugnader	-7 380
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 061 813**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 361 104
Feieavgift	-42 976
Renovasjonsavgift	-641 144
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 045 224**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-12 600
Container	-159 452
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 115
Diverse leiekostnader/leasing	-5 488
Verktøy og redskaper	-31 125
Driftsmateriell	-29 280
Lyspærer og sikringer	-13 574
Renhold ved firmaer	-392 854
Snørydding	-47 565
Andre fremmede tjenester	-12 945
Kontor- og datarekvisita	-4 941
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-4 000
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 786
Andre kontorkostnader	-1 480
Telefon/bredbånd	-3 494
Telefon, annet	-13 428
Drivstoff biler, maskiner osv.	-39 056
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-115 622
Gaver	-5 405
Bank- og kortgebyr	-2 973
Velferdskostnader	-30 225
Avsetning tap på fordringer	-1 015
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-946 522**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 702
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54 188
Kundeutbytte fra Gjensidige	57 309
SUM FINANSINNTEKTER	**119 199**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 112 067
Renter på leverandørgjeld	-248
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 112 315**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1962	9 954 900
Garasjeanlegg	165 000
Kostpris/Bokf.verdi 1988 nye vinduer	17 140 400
Oppskrivning bygning	19 384 591
SUM BYGNINGER	**46 644 891**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.144/bnr.1072 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiekost for traktor		
Tilgang 2013	74 000	
Avskrevet tidligere	-73 999	
		1
Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2003	92 970	
Avskrevet tidligere	-92 969	
		1
Gressklipper nr. 3		
Kostpris	107 525	
Avskrevet tidligere	-107 524	
		1
Kubota F3890		
Tilgang 2018	281 250	
Avskrevet tidligere	-281 249	
		1
Plenklipper		
Tilgang 2018	41 245	
Avskrevet tidligere	-41 244	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 1992	15 960	
Avskrevet tidligere	-15 959	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2003	20 200	
Tilgang 2013	69 125	
Avskrevet tidligere	-89 324	
		1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2020	1 300 000	
Avskrevet tidligere	-742 857	
Avskrevet i år	-185 714	
		371 429
Tørketrommel		
Tilgang 2024	52 856	
Avskrevet i år	-8 369	
		44 487
Tørketrommel		
Tilgang 2013	37 226	
Avskrevet tidligere	-37 225	
		1
Vaskemaskin		
Kostpris	37 934	
Avskrevet tidligere	-37 933	
		1

Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	35 044	
Avskrevet tidligere	-35 043	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Kostpris	53 106	
Avskrevet tidligere	-53 105	
		1
Kostpris	36 681	
Avskrevet tidligere	-36 680	
		1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2018	48 344	
Avskrevet tidligere	-48 343	
		1
Strykerulle		
Tilgang 2019	35 625	
Avskrevet tidligere	-32 063	
Avskrevet i år	-3 562	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	176 750	
Avskrevet tidligere	-151 710	
Avskrevet i år	-25 039	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	3 300	
		3 300
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	58 125	
Avskrevet tidligere	-58 124	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**419 232**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-222 683**

Styret mener det er gjennomført tilstrekkelig vedlikehold for å oppveie verdiforringelse av garasjeanlegget.

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2022	-39 153 958	
Nedbetalt tidligere	1 259 854	
Nedbetalt i år	874 239	
		-37 019 865
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-37 019 865**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1962	-1 581 100
Tilført 2006	-7 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 588 800**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-192 944
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-192 944**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-31 319
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 479
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-59 798**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-77 295
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-77 295**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 588 800
Pantelån	37 019 865
TOTALT	**38 608 665**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82221324. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2024	Nye lamper i oppganger/utelamper		
2021 - 2022	Rørfornying		
2020 - 2020	6 ladepunkter for elbiler		
2018 - 2019	Piperehabilitering og taknedløp	Piperehabilitering og rehabilitering av taknedløp	
2017 - 2017	Nytt nøkkelsystem		
2016 - 2016	Spyling av avløpsrør	2016	Spyling av avløpsrør
2015 - 2015	Vindusutskiftning	2015	Vindusutskiftning
2015 - 2015	Fiber til leilighetene fra Canal Digital		
2014 - 2014	Oppgradering av vaskeri	Ferdigstilling flislegging av gulv i fellesvaskeriene	
2014 - 2014	Prosjektering av nye vinduer.		
2013 - 2013	Asfaltering parkeringsplasser/veier		
2012 - 2013	Flislegging av gulv i fellesvaskerier		
2011 - 2011	Maling av alle oppganger		
2010 - 2010	Vask av alle husfasader		
2009 - 2010	Utskiftning av el-anlegg, ferdigstilling		
2008 - 2008	Oppstart utskiftning av el-anlegg	Inkl omtrekking av alle leiligheter	

2007 - 2007	Nytt callinganlegg med fargeskjermer	i hver leilighet
2006 - 2006	Alt el-anlegg i garasjene skiftet	
2005 - 2005	Ferdigstillelse av støttemur.	
2005 - 2005	Oppretting av nytt vaskeri	
2005 - 2005	Flislegging av nedre trapperepos	
2005 - 2007	Installering av nye dørpumper	
2005 - 2005	Asbestsanering -utskift lufteluker	
2004 - 2004	Bygging av støttemur og trapp ved langb	
2002 - 2002	Bygging av vaktmestergarasje.	
2001 - 2001	Bredbåndfabrikken, installasjon i alle leiligheter	
2000 - 2001	Balkongutvidelse.	
1998 - 1998	Fornyelse av kabel-TV-anlegget.	
1997 - 1997	Elektrisk anlegg fram til beboers sikringsskap mod	
1996 - 1996	Omfattende reparasjoner av piper.	
1996 - 1996	Oppjustering av 51 park.plasser m/ motorvarmere.	
1994 - 1994	Utskiftning av entredører.	
1990 - 1990	Nye porttelefoner og inngangsdører.	
1986 - 1988	Utskifting av vinduer, rehabilitering (isolering/k	

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 187 **Selskapsnavn:** SKØYENLIA 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 årsmøte 2025 for SKØYENLIA BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Fremmet av: Yngvild Dragebø

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

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

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

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

Med vennlig hilsen Yngvild Drægebø

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

Forslag til vedtak:

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

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

Varamedlemmer

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

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

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

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

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

✓ **Vedtatt. Mot 20 stemmer**

9. Forslag fra styret om honorar til valgkomiteen

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

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

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Bedre arbeidsfordeling:

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

2. Redundans og kontinuitet:

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

3. Styrket beslutningstaking:

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

4. Bedre samarbeid og kommunikasjon:

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

5. Representasjon:

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

6. Rolle som mellomledd:

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

7. Bedre ledelsesstøtte i krisesituasjoner:

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

8. Opplæring og utvikling av lederkompetanse:

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

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

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget.

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

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Lillian Tangen Berg

Følgende stilte til valg:
Lillian Tangen Berg

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Erik Bjørgeli Johannessen
Iren Svaleng

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

Varamedlem (1 år)

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

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

Valkomite (1 år)

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

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

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sahar Azari

Følgende stilte til valg:
Sahar Azari

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredik M. Hahne

Følgende stilte til valg:
Fredik M. Hahne

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

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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om

nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til OBOS.

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

ORDENSREGLER
FOR
SKØYENLIA BORETTSLAG

1.

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

2. GENERELLE REGLER

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

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

3. OM GODT NABOSKAP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. OPPUSSING AV LEILIGHET
BAD

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

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

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

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

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

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

Alt elektrisk arbeid må utføres av godkjent aut. firma.

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

ALMINNELIG ORDENSREGLER

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

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

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

Regler for de som står på ventelistene:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22. OPPUSSING / OMBYGGING AV LEILIGHET

1. Ombygging / riving av bærevegg

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

2. Bytting av sluk / oppussing av bad

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

3. Flytting av kjøkkenplassering

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

4. Senking av tak

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

5. Elektriske punkter

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

6. Brannvegg/pipeløp

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

Revidert februar 2014

Skøyenåsveien 2C

Nabolaget Godlia søndre - vurdert av 123 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	7 min 0.6 km
Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	12 min 1 km
Hellerud videregående skole 600 elever	21 min 1.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	5 min 2.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppsal kirke Linje 58	2 min 0.1 km
Skøyenåsen Linje 2, 3	8 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.4 km
Oslo Gardermoen	36 min

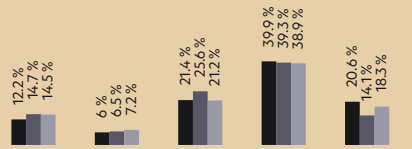
BARNEHAGER

Fuglemyra barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 0.6 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	9 min 0.7 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-5 å... 71 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal	8 min
Meny Oppsal	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Godlia søndre	1 800	928
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Skøyenåsen ballbane	5 min
Skøyenåsen skole, ballbinge	1 min
Feel24 Oppsal	3 min
Mudo Ulsrud	20 min

«Har vokst opp her og føler jeg hadde en trygg og fin barndom her. Et sted jeg kan la datteren min vokse opp=)»

— Sitat fra en lokalkjent

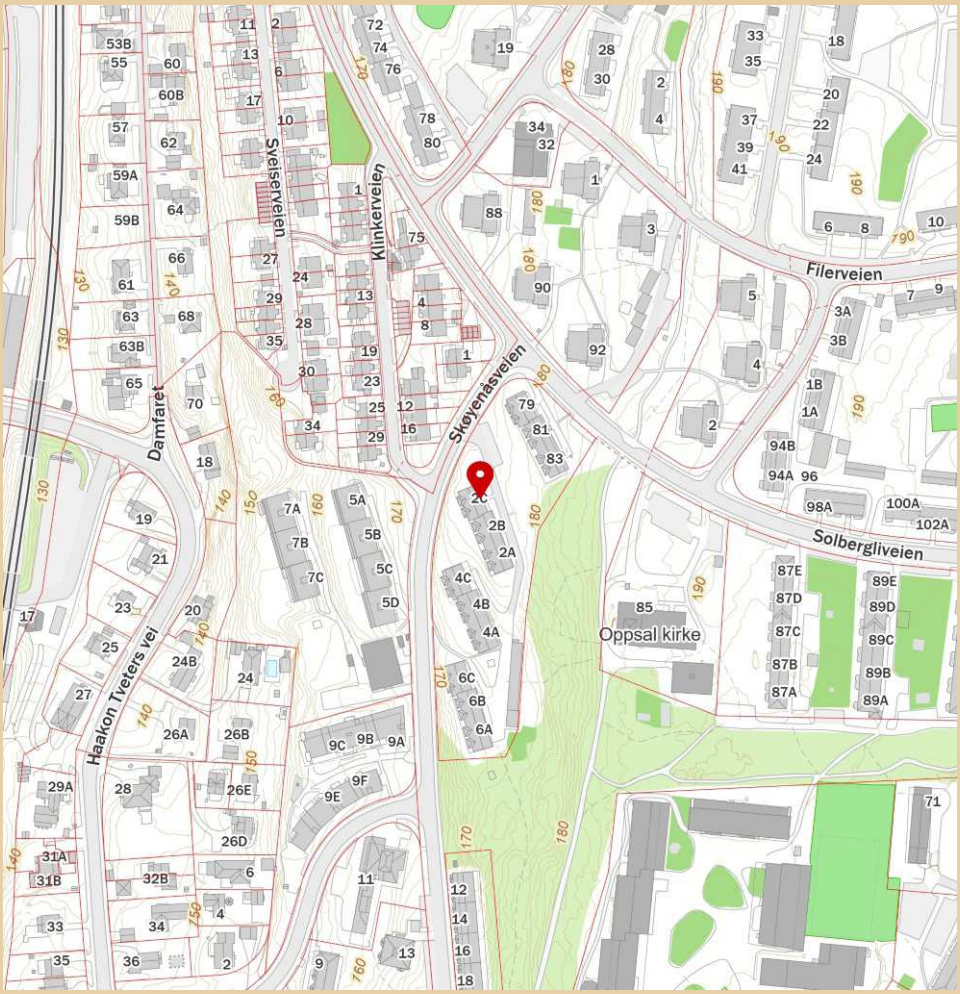
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100



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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00
TB/VT.

KOPI

Oslo, den 10. mars 1967.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 144, bnr. 1074, blokk 55. Sköyenåsveien 2 a,b og c.

Journalnr. 58/1640.

Arbeidets art: Boligblokk.

Avsluttende synsforretning: 27/2-67.

Bygningens art: Nybygg.

Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1, Oslo 1.

Byggemelder: Arkitekt Helge B. Thams, Drammensveien 6, Oslo 1.

Ansvarshavende: Ingeniør Björn Herrman, Fagbygg Entreprenörforretning A/S, Kr. Augustsgt.6 Oslo 1.

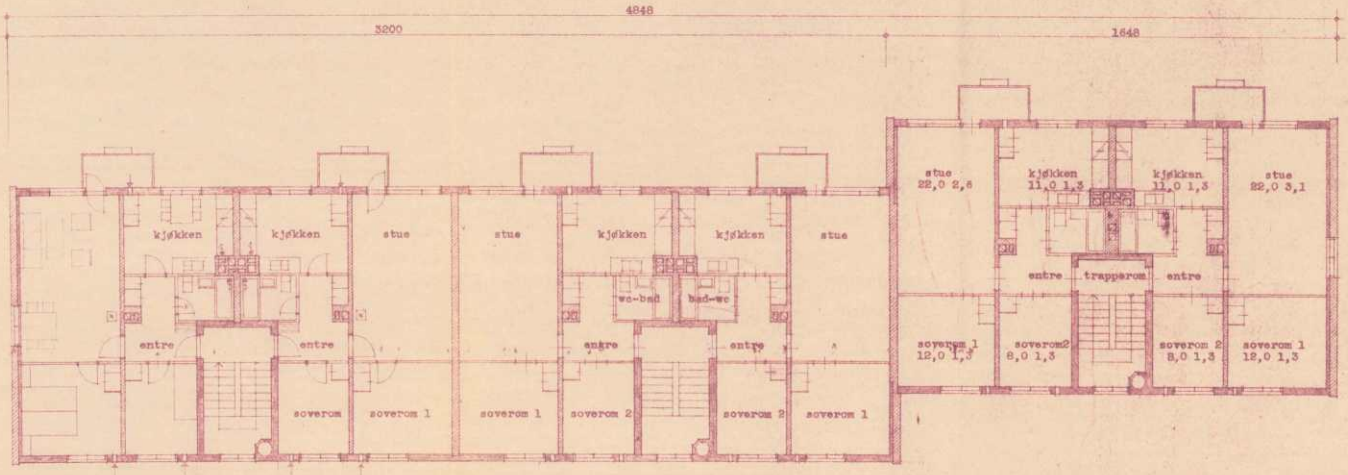
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T. Busch
distr.ing.

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

Skjema C-18. 3000. R.A 7538/66. —



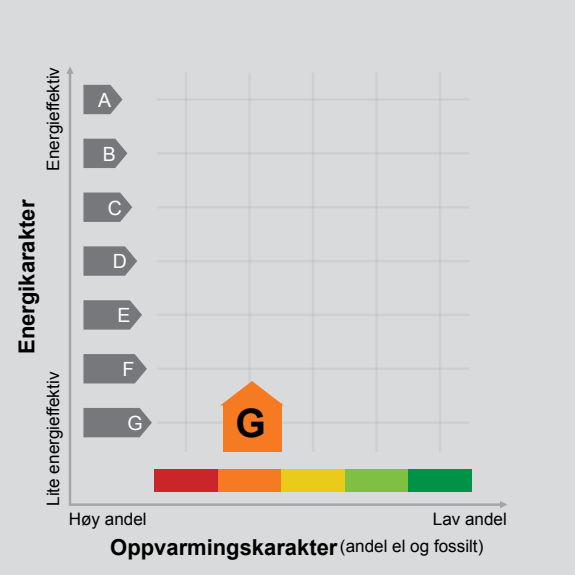
01640

2

O S O S anlegg 186, areal M-Oppsal, gnr. 144, bnr.	Oslo, 19.. Mål 1 : 100
B L O K K 55 Plan av 1. 2. og 3. etasje	HELGE N. THAMS ARKITEKT MNAL

ENERGIATTEST

Adresse	Skøyenåsveien 2C
Postnummer	0686
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1074
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80321872
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-177665
Dato	07.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 12 085 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 290 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	600 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

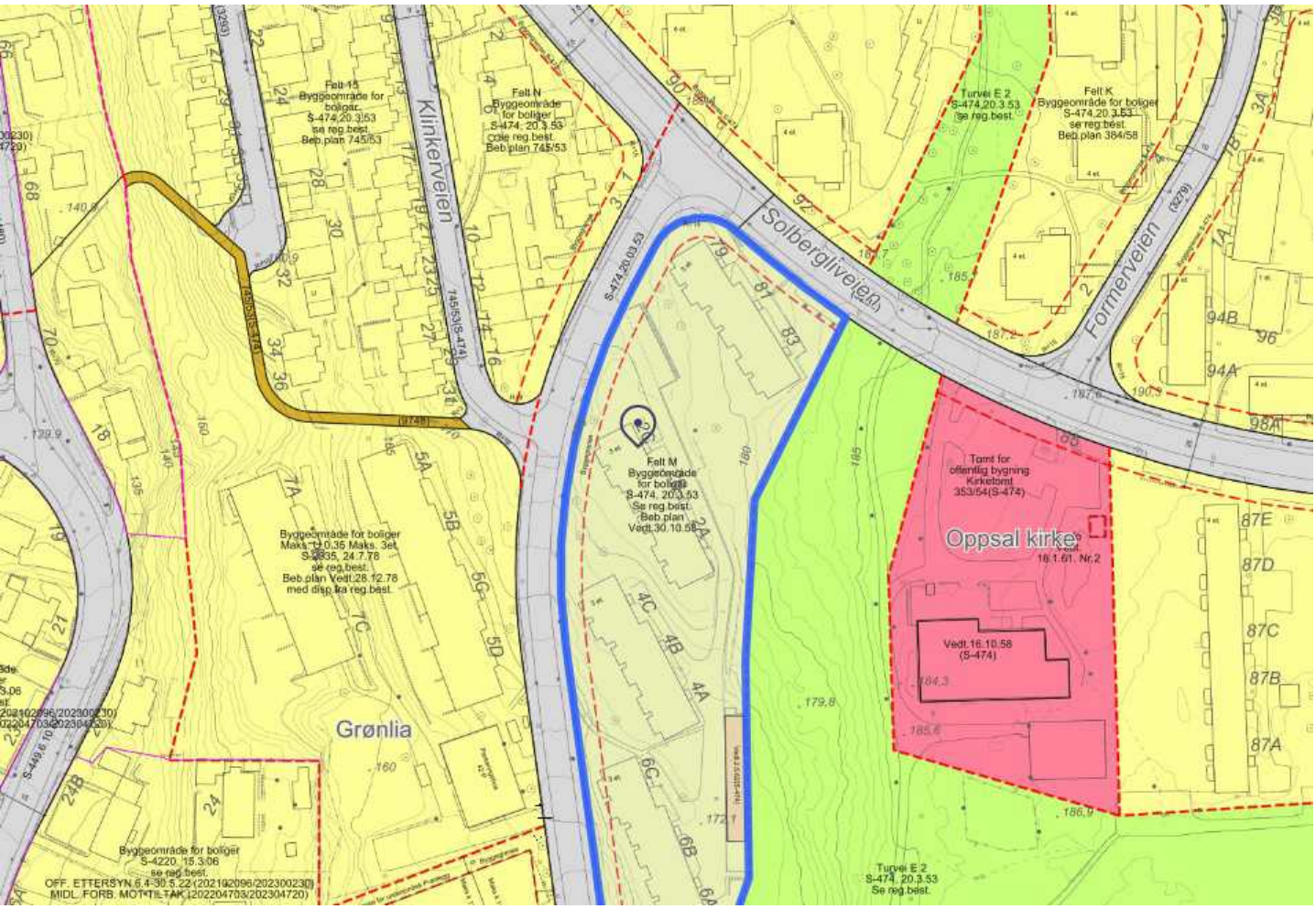
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.


Klinkerveien
Solbergliveien
Formerveien
Felt 15
Byggeområde for boliger
S-474,20.3.53
se reg.best.
Beb.plan 745/53
Felt N
Byggeområde
for boliger
S-474, 20.3.53
Se reg.best.
Beb.plan 745/53
Turvei E 2
S-474,20.3.53
(se reg.best.
Felt K
Byggeområde for boliger
S-474,20.3.53
se reg.best.
Beb.plan 384/58
Felt M
Byggeområde
for boliger
S-474, 20.3.53
Se reg.best.
Beb.plan
Vedt.30.10.58
Tomt for
offentlig bygning
Kirketomt
353/54(S-474)
Oppsal kirke
Vedt.16.10.58
(S-474)
Byggeområde for boliger
Maks. ↕ 0.35 Maks. 3et
S-2835, 24.7.78
se reg.best.
Beb.plan Vedt.28.12.78
med disp.fra reg.best.
Grønlia
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN,6.4-30.5.22 (20219/2096/20230023
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470
Turvei E 2
S-474, 20.3.53
Se reg.best.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skøyenåsveien 2C, 0686 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1074, andelsnr. 43 i SKØYENLIA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250263

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Petter Løsåmoen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 930 59 663

E-post: petter.losamoen@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.
