

Æ

Nedre Skøyen vei 6

0276 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Nicolay Ulvin

47 35 58 78

nu@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



Emma Kristine Uhrberg

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

90 51 94 40

eku@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	58
Kort om oss	147

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Nedre Skøyen vei 6, 0276 Oslo, Etasje: 2

MATRIKSEL

Gnr. 3 Bnr. 448 Snr. 175 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 39 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 34 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11 kvm

Boden i kjeller på 5 kvm som er angitt som BRA-e ligger på/i fellesareal.

AREAL

Primærrom: 34 kvm, Bruksareal: 39 kvm, BRA-i: 34 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 11 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEÅR

2008

TOMT

Eiet tomt 13949 kvm

Fellessområdet består blant annet av internstier, plenarealer og diverse beplantning.

PRISANTYDNING

4 800 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Ole-Christian Storvand Takstdato: 16.12.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 31.12.23

Andel fellesformue: kr. 8 096,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 120 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 800 000,-))

kr 121 290,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 921 290,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 931 240,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 2 027,- pr. mnd.

Herav:

Felleskostnader: kr. 1 543,30,-

TV/internett: kr. 483,60,-

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er også normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene. Felleskostnadene økte sist 01.01.2025.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Energi/fyring, TV-anlegg/bredbånd, kommunale avgifter, drift & vedlikehold, forretningsførerhonorar, felles bygningsforsikring mm.

KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene er inkludert i sameiets felleskostnader.

EIER

Thomas Holtan Leskovsky

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Nedre Skøyen vei 6! Her får du en lys og moderne leilighet beliggende i et sentralt, rolig & populært boligområde på Skøyen.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning bestående av entré/gang, stue m/ åpen kjøkkenløsning og bad. Stuen fører ut til en romslig, overbygget balkong på 11 kvm, og om sommeren får man et ekstra bruksareal i forlengelse av stuen. Leiligheten er midt i blinken for deg som ønsker å bo sentralt, samt tilbaketrukket til m/ alle servicetilbud og kollektivtilbud i nærheten.

Verdt å merke:

- Lys og moderne leilighet tilhørende et veldrevet sameie med parklignende fellesarealer
- Perfekt student/pendlerleilighet, samt førstegangskjøp

- Arealeffektiv planløsning m/ store vindusflater
- Stor balkong på 11 kvm
- God standard
- Bygg fra 2008
- Fyring & VV ink
- Balansert ventilasjon
- Kjellerbod
- Gangavstand til Skøyen Stasjon & alle servicetilbud

Velkommen til en hyggelig visning!

PARKERING

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et sentralt, rolig og meget populært boligområde på Skøyen. Her har du kort avstand til et rikt servicetilbud, kaféer, restauranter og offentlig kommunikasjon.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres i en av de mange matbutikkene i området som Rema 1000, Kiwi eller Coop Mega på Hoff. Apotek, diverse velværesalonger - et bredt utvalg i alle sjangere. Frisører finnes det som vanlig en hel del av. På det nye Harbitz Torg finner du bla. Coop Mega, apotek, Harbitz Torg Bad, samt Hos Alma. I hjertet av området ligger det vernede Laboratoriebygget, som har gjenoppstått 100 år etter det ble bygget som hele områdets nye kulturhus og møteplass. I første etasje finner du café og restaurant, med take away. I byggets andre etasje er det en avdeling for sport og spill, med shuffleboard, bardisk og TV-skjermer. I tredje etasje finner du selskapslokaler som kan bookes til forskjellige arrangementer.

Du finner også søndagsåpen Bunnpris kun 5 min. gange fra boligen også.

Shopping

I Karenslyst Allé og på Thune finnes det et rikt og spennende utvalg av ulike butikker. Her ligger klesbutikker for ham og henne, små og store. Sportsbutikker med utstyr for både raske og trege. Interiørbutikker for alle smaker, delikatessebutikker for kjennere eller de som setter pris på noe godt. Vinmonopol er kjekt å ha i nærheten og matbutikker er det mange av.

Trening

For oppstramming av kropp og sjel, kan man legge turen innom SATS både i Hoffsvæien og i Karenslyst. I tillegg finner du RIOT på Harbitz Torg som er et eksklusivt treningssenter med bla. basseng/spa. Vil man ut å løpe er det fint å legge turen til Bygdøy. Her kan man også ta seg en rask dukkert. Sykkelvei fra Skøyen til Aker Brygge, eller fra Skøyen til Sandvika i motsatt retning.

Sommer, sol og parkidyll

Det er kort vei til Frognerparken, som er et fint sted alle årstidene -men kanskje spesielt på sommeren. Ønsker man en

litt roligere tur i parken kan man legge turen til Bygdøy. På Bygdøy finnes flere badesteder, Huk og Sjøbadet kan anbefales. Er man av typen "bading skal utføres uten klær" finnes det et egnet plass på Huk.

Skøyen og omegn er generelt ganske frodig, det er mange hyggelige stier å gå samt steder å se.

Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon med kort gangavstand til buss, trikk, tog og flytoget.

Flere lokaltog og busslinjer stopper her med høy frekvens. Skøyen er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, hvor det er god infrastruktur tilrettelagt for vei, trikk og tog. Flytoget tar deg eksempelvis fra Skøyen til Gardermoen på 32 minutter.

I Hoffsvæien finner man holdeplass for 24-bussen, det er kort vei til holdeplass for 13-trikken og det er flere bysykkelstativer i nærheten.

TOMT

Eiet tomt, 13949 kvm

Sameiet består av 208 seksjoner og har felles tomteareal.

Fellesområdet består blant annet av internstier, plenarealer og diverse beplantning.

ADKOMST

Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis
Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

INNEHOLDER

Lys og arealeffektiv leilighet beliggende i byggets 2. etasje bestående av entré/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

Med utgang fra stuen kommer du til en nydelig, nordvendt og overbygget balkong på 11 kvm.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Ole-Christian Storvand:

Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv av betong mot grunn. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein og trepanel. Tilnærmet flatt yttertak, utvendig teknet med membran/papp (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 40db. Balkongdør og vinduer med karm av tre og to-lags glass. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming med vannbåren varme til radiator. Leiligheten har balansert ventilasjon fra byggeår.

Kort oppsummert tilstandsgrad fra tilstandsrapport utført av

takstmann:**Det er gitt TG1 på:****Bad, herunder:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon

Kjøkken, herunder:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Annet

Øvrige rom, herunder:

Ventilasjon

Etasjeskiller - 2. etasje, herunder:

Skjevhetmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg, herunder:

Hovedstoppekran - Vannbåren varme

Dører og vinduer, herunder:

Vinduer - dører

Balkong, herunder:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Det er gitt TG2 på:**Bad, herunder:**

Vannrør - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Membran, tetsjikt og overgang til sluk

Kjøkken, herunder:

Innredning

Øvrige rom, herunder:

Overflater vegger - Overflater himling - Overflater gulv - Innerdører

Elektrisk anlegg, herunder:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BODER

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 kvm.

Standard

STANDARD**Entré/gang**

Velkommen inn! Det første som møter deg er en entré av god størrelse utstyrt med et flott garderobeskap som sørger for god oppbevaringsplass til yttertøy og sko. Det er også ytterligere møbleringsmuligheter for oppbevaring. Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 40db. Entréen skaper et godt førsteinntrykk av leiligheten.

Stue

Leilighetens stue fremstår som meget lys med godt av naturlig lysinnslipp fra de flotte vindusflatene, noe som skaper en god romfølelse. Stuen har flere møbleringsmuligheter, med god plass til eksempelvis sofagruppe, seng og/eller en mindre

spisegruppe. Det er kun fantasien som setter grenser. Videre byr stuen på en tidsriktig farge på veggene og en flott parkett. Stuen fører ut til en nydelig og romslig overbygget balkong på 11 kvm som forlenger stuen på sommerstid.

Kjøkken

Flott kjøkken av åpen løsning mot stue med tilhørende kjøkkeninnredning bestående av slette fronter og benkeplate av laminat. Det er pen belysning under overskap, samt stikkontakt. Kjøkkenet byr på integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Stue og kjøkken sammen danner et svært sosialt oppholdsrom. Ventilator i overskap med avtrekk ut av bygget. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Brannslange montert i benkeskap under oppvaskkum.

Følgende er gitt TG2:

Innredning

Bad

Pent, prefabrikkert, samt flislagt bad fra byggeår med gulvvarme. Badet har en innbydende baderomsinnredning bestående av vegghengt servantinnredning, nedfelt servant med ett-greps armatur og vegghengt speil med overbelysning, samt stikkontakt over servant. Flott dusjhjørne med skyvedør av glass. Det er opplegg for vaskemaskin. Malte metallplater i himling med downlights. Avtrekksventil plassert i vegg. Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerskap for rør-i-rør til bad plassert i himling. Avløpsrør samt sluk av plast.

Følgende er gitt TG2:

Vannrør - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Membran, tetsjikt og overgang til sluk

Balkong

Stuen fører ut til den særdeles flotte og romslige overbygde balkongen på 11 kvm. Her kan du nyte gode solforhold og en fin internbeliggenhet, samt utsyn over flotte fellesarealer. Det er god plass til utendørs møblement og grill. Her kan du enkelt samle familie og venner til hyggelige stunder på sommerstid. Balkongen har stikkontakt.

VVS og teknisk

- Vannrør av typen rør-i-rør.
- Fordelerskap for rør-i-rør systemet med stoppekraner og sprutskjerm er plassert i entré/gang.
- Synlige avløpsrør samt sluk av plast.
- Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming med vannbåren varme til radiator.
- Fordelerskap for vannbåren varme med stoppekraner og sprutskjerm er plassert i entré/gang.
- Leiligheten har balansert ventilasjon fra byggeår (tilknyttet felles anlegg).

Overflater

- Gulvflater belagt med parkett.
- Vegger og himlinger av malte, slette flater.
- Slette innerdører.

Velkommen til en hyggelig visning!

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 07.11.20212 som omhandler oppføring av boligblokk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 16.06.06. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Sikringsskap med automatsikringer og lastbryter er plassert i entré/gang. Hovedsikring og strømmåler er plassert i tavle utenfor leiligheten. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereeder: Ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent

Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ukjent

Følgende er gitt TG2:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i at det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningsskyndiges

tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

- Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming med vannbåren varme til radiator.

- Leiligheten har balansert ventilasjon fra byggeår.

- Utfakturering ifb. individuell måling av varmt vann og oppvarming til hver seksjon utføres av firmaet "Smartly". Alle spørsmål knyttet til måling, fakturering m.m. skal rettes til styret i sameiet. Dette er etter vedtak på årsmøtet i 2019.

ENERGIMERKING

Leiligheten er energimerket med Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter B.

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til kr. 0,- for 2024.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnet. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 027,- pr.mnd.

Energi/fyring, TV-anlegg/bredbånd, kommunale avgifter, drift & vedlikehold, forretningsførerhonorar, felles bygningforsikring mm.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Sameiet har ingen lån p.t.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for

2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere ladeinntekter.

Driftskostnadene er i tråd med budsjettet tross den store vannlekkasjen, da kostnadene forbundet med skaden er korrigeret for / trukket i regnskapet siden sameiet har fått dekket reparasjonene gjennom sameiets forsikring.

Planlagt rehabilitering av betong i garasjen, ble utsatt til 2024. Finansinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utbytte fra Gjensidige samt betydelig bedre rente på sameiets sparekonto.

Resultat

Årets resultat er positivt på kr 35 310 vises i resultatregnskapet og foreslås ført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 358 268.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 85873047

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 001 506,- Som sekundærbolig Kr. 4 006 022,-

SAMEIE

Sameie: Skøyenhagen Boligpark Sameie, Orgnr: 992764651
OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiet består av 208 boligseksjoner.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Regnskapsførselen utføres av Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Sameiet har felles sykkelbod og lekeplass.
Barnevogner kan parkeres i trappeoppgangene så fremt de ikke står til hinder eller er til sjenanse for noen.
Sameiet har egen vaktmester for fellesarealer.
Sameiet har avtale med renholdstjeneste og renholdet skjer ukentlig.
Sameiet har avtale med Skaaret landskap å holde området pent og i orden. Avtalen gjelder i perioden mai - oktober
Sameiet har avtale med Skandinavisk Utemiljø om vinterdrift i sameiet.
Aktiv Areal AS gjennomfører årlig kontroll av sikkerheten på lekeplassen.
Sameiet har tidligere hatt julegrantenning.
Dugnad må påregnes én gang per år.
Sameiet benytter Vibbo.no og Facebook.

Terrasser

Vi startet med rehabilitering av terrasser i 2022. Dette arbeidet fortsatte i 2023. I løpet av året er 8 takterrasser og 6 markterrasser rehabilitert. Noen takterrasser må justeres noe bla. A for å lage lufting, dette er planlagt i 2024. Etter avtale med eierne planlegger vi å fortsette rehabiliteringen med de få gjenstående terrassene som er identifisert ila 2024/2025.

Ventilasjon

Det har vært et tilbakevendende problem med røyk og matlukt i ventilasjonsanleggene. Vi har funnet noen feil underveis som er rettet, men mest sannsynlig er det feil i innjusteringen av avtrekk via bad og kjøkkenventilator i den enkelte leilighet som er årsaken til dette. Bytte av kjøkkenventilator, justering av avtrekksventiler på bad og blokkering av ventiler vil kunne endre balansen i hele oppgangen slik at ventilasjonen ikke virker som tiltenkt. Vi minner derfor om at man ikke endrer på ventilasjon eller kjøkkenavtrekk uten å ha vært i kontakt med styret. Styret vil sammen med Bjerke ventilasjon se på tiltak og en eventuell innjustering der det er nødvendig. Vi gjør også en vurdering av behovet for ventilasjonsrens, som det er 4 år siden ble gjennomført sist.

Varme/radiatorer

Vi har en del tilbakemeldinger fra beboere om lite eller manglende varme i radiatorer og lav temperatur på inneluft fra ventilasjonsaggregatene. Vi brukte mye av desember 2023 til å få justert så vi får nok varme når det er kaldt ute. Det har vært flere små problemer som er løst i forbindelse med dette. Blant annet shuntventiler som åpner for tilførsel av varme og justering av gjennomstrømningsventiler og pumper. Manglende varme i radiatorer viser seg å være gjennomstrømningsventilene som ikke åpner nok, dette er fortløpende løst og justert. For enkelte leiligheter har vi måtte justere grunninnstilling på noen radiatorer også.

Den store vannskaden 27. august

27. august gikk Hoffselven langt ut over sine bredder. Vann langt opp på gangveien, vann under Skøyen togstasjon og vi fikk mer enn 100 000 liter vann inn i kjelleren her i sameiet; hele garasjeanlegget og mer enn 90% av bod-områdene/fellesområder med heissjakter var dekket med vann. Takket være fantastisk innsats fra mange beboere i sameiet, klarte vi å redusere skadene så langt det var mulig. Vann trengte inn mange steder; via luffterør i forbindelse med ventilasjonsanlegg, fra avløpsrør, pakning rundt hovedavløpsrør, via sprekker mellom gulv og vegger i garasje. Vi var ikke alene om å få vannskade i denne perioden, så det har vært krevende å få reparert skadene raskt nok. Og dette er ikke ferdigstilt ennå.

Utskiftning til LED ute, i garasjen og bodområder

Sameiet har byttet til LED lamper i fellesområder da de gamle var i dårlig forfatning. Disse har bedre holdbarhet og bruker mindre energi. Arbeidet startet i februar og var ventet å være ferdig før sommeren.

Betongarbeid i garasjeanlegget

Flere steder i garasjen har vi funnet at det er begynt å vise tegn til skader i betongkonstruksjoner mellom vegger eller søyler og gulvet. Mye av dette kommer fra avrenning av biler og salt, men noe av dette er vanninntrengning fra grunnen utenfra, fordi kjelleren ikke er tett. Vi må derfor få utbedret disse skadene så raskt som mulig slik at vi får stoppet vann fra garasjen å trenge inn i bærende konstruksjoner og i bodområder.

Det er også en større lekkasje fra tak i garasjen mellom blokk 6 og 8. For å finne årsaken og utbedre dette må vi grave fra utsiden så fort været tillater dette. Det samme gjelder vanninntrengning mellom oppgang 10C og 12 i garasjen.

Vedlikeholdsspyling av avløpsnett

Det nærmer seg 7 år siden dette ble gjennomført sist i sameiet. Styret har fått beskjed om at kapasiteten til avløpsrørene i noen av oppgangene er redusert.

Hvis dette blir helt tett, vil det medføre tilbakeslag av avløpsvann/ kloakk. Dette igjen kan føre til større vannskader med konsekvenser vi absolutt ikke vil ha. Derfor gjennomfører vi vedlikeholdsspyling av avløpsnett for sameiet i år og starter med nr. 10 a,b,c. De resterende oppgangene tar vi ilea året, med god varslingstid.

Rehabilitering og større vedlikehold:

2023: Terrasser. Brannsikkerhet - Rehabilitering av mark- og takterrasser. Utbedring av systemet for røykventilasjon/ trykksetting pga. brannsikkerhet.

2022: Oppganger & terrasser - Slutføring av oppussing av trappeopp ganger og korridorer, vedlikehold av flere terrasser.

2021: Oppussing av trappeganger og korridorer - Maling & nye lysarmaturer med sensorer.

2020: Asfaltering - Asfaltering av veien langs bekken, fra Hoffsveien og frem til sykkelskuret.

2019: Fasader - Maling av alle oppganger.

2016: Nøkkelsystem med nøkkelbrikker - Nytt nøkkelsystem til felles inngangsdør.

2015: Fasader - Utvendig maling av bygg 8-10 og 12.

2010: Avfallshåndtering - Nye søppelskur

Det foreligger vedtekter, husordensregler og årsberetning for sameiet. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Sameiet har avtale med Telia for bredbånd og tv. Sameiet har noen forskjellige pakke løsninger:

Flex a: TV-pakken & Strømming med 50 valgfrie poeng og bredbånd 200 mbit/s,

Flex b: TV-pakken & Strømming med 50+60 valgfrie poeng,

Flex c: Bredbånd 750 mbit/s.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakkyndig eller annen fagkyndig.

ANNET

Selger opplyser om følgende i egenerklæringsskjemaet: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Mener det har vært vann i p kjeller/bodkjeller for ca. 1-2 år siden.

Tilleggskommentar:

Mine svar er mye vet ikke og det skyldes at jeg ikke har bebodd leiligheten selv og dermed har litt mangelfull kunnskap.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Følgende tinglyste heftelser følger boligen ved salg:

1868-1/105 Erklæring/avtale

27.01.1976

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: 0301-3/448

Gjelder denne registerenheten med flere

1976/8927-3/105 Bestemmelse om vannrett

27.04.1976

Overført fra: 0301-3/448

Gjelder denne registerenheten med flere

1976/8927-4/105 Bestemmelse om veg

27.04.1976

Overført fra: 0301-3/448

Gjelder denne registerenheten med flere

1999/55681-3/105 Bestemmelse om gjerde

05.10.1999

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: 0301-3/448

Gjelder denne registerenheten med flere

2006/17538-1/105 Erklæring/avtale

10.03.2006

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.

opparbeidelse av vei. Nedre Skøyen vei vil bli godkjent når

den er opparbeidet i h.h. til plan-og bygningslovens bestem.

Forpliktelse til vederlagsfri overdragelse av nødvendig

veigrunn til Oslo kommune

Overført fra: 0301-3/448

Gjelder denne registerenheten med flere

2006/30905-2/105 Erklæring/avtale

05.05.2006

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:3 Bnr:652

Bestemmelser vedr bruksrett til utearealer

Rett til bruk av nødvendig grunn for rep. og vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: 0301-3/448

Gjelder denne registerenheten med flere

2008/248278-2/200 Erklæring/avtale

28.03.2008

Gjensidig rett til bruk av grunn ved reparasjoner og vedlikehold

av bygg/parkeringskjeller.

Overført fra: 0301-3/448

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

2008/337286-1/200 Seksjonering

25.04.2008

opprettet seksjoner:

snr: 175

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 30/13161

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Området er regulert til bolig med tilhørende anlegg i henhold til reguleringsplan S-3879 ifølge Oslo kommune.

Pågående byggesaker:

Saksnummer: 202308957

Nedre Skøyen vei 24 - 26 - Plassering av to lagercontainere for etablering av midlertidig møteplass på Skøyen.

Siste bevegelse: 29.06.2023: Tillatelse til midlertidig tiltak

Saksnummer: 202455637

Hoffsveien 1 D - Innvendig ombygging av kontorbygg og oppføring av teknisk bygg på tak.

Siste bevegelse: Midlertidig brukstillatelse gitt.

04.11.2024: Riggområdet er ikke søknadspliktig

Saksnummer: 202315672

Hoffsveien 1 A - Ombygging og bruksendring av tilfluktsrom til trimrom og nye tekniske installasjoner.

Siste bevegelse: Status: Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest 11.12.2024.

Saksnummer: 201112927

Hoffsveien 4 - Fasadeendring - Flytting av virksomhetsskil.

Siste bevegelse: søkt om ferdigattest, Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Saksnummer: 202458541

Hoffsveien 4 - Bruksendring fra butikk til servering.

Status: Søkt om midlertidig brukstillatelse 06.12.2024.

Saksnummer: 202203205
Hoffsveien - Etablering av ny bussholdeplass.
Status: Rammetillatelse gitt 2022, kommunen venter på svar på status i saken.

Saksnummer: 202004467
Drammensveien 151 - Utskifting av ventilasjonsaggregater.
Status: Tillatelse gitt, venter på søknad om ferdigattest.

Saksnummer: 201613583
Drammensveien 153 - Oppføring av pylon for Drammensveien 149 AS.
Status: kommunen har mottatt søknad om ferdigattest i 2023, men venter på tilleggsdokumentasjon.

Saksnummer: 201111526
Skøyen holdeplass - Lilleakerbanen - Oppføring av støttemur og reklamefinansiert leskur.
Status: Tillatelse gitt, kommunen har etterspurt søknad om ferdigattest 30.08.2024.

Pågående plansaker:

Saksnummer: 201901896 - Regulerings sak
Nedre Skøyen vei 11 med flere - Felt BKB7 - Dialogfase - Bolig og næring.
Planområdet ligger innenfor forslag til områderegulering for Skøyen. Planinitiativet legger opp til maks 6 etasjer og maks kotehøyde + 25,5. Plan- og bygningsetaten anbefaler maks 5 etasjer og maks kotehøyde +27 inkl. evt påbygg på tak i tråd med områderegulering for Skøyen

Saksnummer: 201806338 - Regulerings sak
Nedre Skøyen vei 24 - 26 - Avklaringsfase før politisk behandling- Grunnskole med flerbrukshall, bydelsadministrasjon, bibliotek, omsorgsboliger - Planforslag - Hoff skole og bydelsfunksjoner.
Oslobygg KF foreslår å omregulere en del av Nedre Skøyen vei 24 -26 fra industri til skole, omsorgsboliger, administrasjon og idrett. Planen legger til rette for en skole i 6 etasjer, 80 omsorgsboliger i 12 etasjer, bibliotek, lokaler for bydelen og flerbrukshall (under bakken).

Saksnummer: 201505963 - Regulerings sak
Hoffsveien 1 A-E - Forslag til planprogram - Utbygging av service- og næringseiendom.
Området ønskes omregulert fra byggeområde for kontor og industri til formål for hotell, kontor, forretning og bolig. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for hotell, kontor og servicenæring med integrert inngang T-banestasjon i direkte tilknytning til Hoffsveien. Planforslaget skal legge til rette for god fotgjenger og sykkeltilgjengelighet, en tydelig blågrønn struktur og etablerer aktive fasader mot bygulvet i Hoffsveien. Mellom ny bebyggelse skal det etableres offentlig tilgjengelig byrom/torg. Det vil legges til rette for utbygging av om lag 80-100 000 m2 ny bebyggelse fordelt på flere bygg.

Saksnummer: 201804004 - Regulerings sak
Nedre Skøyen vei 24 - 26 (felt B4) - Avklaringsfase før politisk behandling - oppføring av boliger og etablering av tursti.

Nordre Norge AS foreslår å omregulere nordre halvdel av Nedre Skøyen vei 24-26 fra industri til boliger. Turveien langs Hoffselva videreføres, og det skal etableres en ny offentlig gang- og sykkelvei sør for boligene. Nordre Norge AS planlegger å bygge tre nye boligblokker i 5-8 etasjer, med rundt 187 leiligheter totalt. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med noen forbehold. Blant annet skal områdereguleringen for Skøyen, som ligger til politisk behandling, være førende i det videre arbeidet med planforslaget.

Saksnummer: 201505199 - Regulerings sak
Drammensveien 157, 159, 161 og 161 B - Dialogfase - omregulering til næring med høy utnyttelse
Planforslaget omfatter en viktig og sentralt beliggende eiendom på Skøyen. Området ligger inntil fremtidig viktige byrom, jernbanestasjonen og ny T-banestasjon. Vest for planområdet forutsettes Hoffsdiaagonalen bygget som en fremtidig gate. Området anbefales transformert med høy tomteutnyttelse og blandet arealbruk med boliger. Planområdet anbefales utvidet. Det må utarbeides planprogram. Hovedalternativet må være i samsvar med Plan- og bygningsetatens byplangrep for Skøyen.

Kopi av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 120 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 800 000,-))

kr 121 290,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 921 290,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 931 240,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunn og forsikringshonorar (Kr.5 000)
Provisjon (forutsatt salgssum: 4 800 000,-) (Kr.48 000)
Markedspakke (Kr.25 000)
Tilrettelegging (Kr.10 000)
Grunnpakke eierseksjon (Kr.18 765)
Oppgjør (Kr.7 500)
Totalt kr. (Kr.114 265)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

51-24-0080

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver.

Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, 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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven,

og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre

kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

EIE VEKST

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Karenslyst Allé 49
0756 Oslo
Tlf: 22 06 30 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Nicolay Ulvin

SAKSBEHANDLERE

Nicolay Ulvin
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 47 35 58 78 / E-post: nu@eie.no

Emma Kristine Uhrberg
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 90 51 94 40
[/ E-post: eku@eie.no

DITT NYE
HJEM?







Nedre Skøyen vei 6, 0276 OSLO

Leilighet - 2.etasje



Ordernr. 15065218

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsめglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





































































INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Nedre Skøyen vei 6
0276 OSLO
Gnr./Bnr.: 3/448
Leilighetsnr./Seksjonsnr. : H0203/175
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 39 m²

Totalt bruksareal (BRA): 39 m²

Befaring

Befaringsdato: 16.12.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ole-Christian Storvand

Mobil: 92165120

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	16.12.2024
Referansenummer	15065218
Meglerforetakets oppdragsnummer	51-24-0080
Hjemmelshaver/selger	Thomas Holtan Leskovsky
Bygningssakkyndig inspektør	Ole-Christian Storvand
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-4 °C
Rapportdato	03.01.2025 20:44

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Nedre Skøyen vei 6
Postnummer/sted	0276 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	3/448
Leilighetsnr./Seksjonsnr.	H0203/175
Borettslag / Sameie	Skøyenhagen boligpark
Tomt	Eiet tomt: 13949 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2008		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende sameiet Skøyenhagen boligpark, beliggende i bydel Ullern i Oslo kommune. Sameiet består av 208 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområdet består blant annet av internstier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv av betong mot grunn. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein og trepanel. Tilnærmet flatt yttertak, utvendig tekket med membran/papp (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 40db. Balkongdør og vinduer med karm av tre og to-lags glass. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming med vannbåren varme til radiator. Leiligheten har balansert ventilasjon fra byggeår.

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entré/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til nordvendt balkong.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



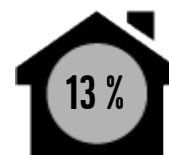
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vannrør	8	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Innredning	9	
Øvrige rom		Overflater vegger	9	
		Overflater himling	9	
		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2.etasje	34			34	11
	Entré/gang, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.				Balkong
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	34	5		39	11
Total bruksareal: 39 m²					

Kommentar til areal

Innvendige sjakter er medregnet som BRA-i.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 m² (BRA-e).

Utgang fra stue til nordvendt balkong på 11 m² (TBA).

Leiligheten består av 34 m² P-rom og 0 m² S-rom.




Rapport

Våtrom - Bad

Prefabrikkert baderomskabin fra byggeår.
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.
Malte metallplater i himling med downlights.
Dusjhjørne med skyvedør av glass.
Vegghengt dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Vegghengt servantinnredning.
Nedfelt servant med ett-greps armatur.
Vegghengt speil med overbelysning og stikkontakt over servant.
Vegghengt toalett tilkoblet utenpåliggende systernekkasse.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekkventil plassert i vegg.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Fordelerskap for rør-i-rør til bad plassert i himling.
Avløpsrør samt sluk av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra topp overflate gulv ved døråpning og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Vannrør	Fordelerskapet i himling var låst under befaring, noe som medfører at det ikke var mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller om det foreligger feil eller mangler. Tilkomst bør etableres.
	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. Det er registrert fuktsvelling/oppsprekking i nedre del av skapfronter og et dørhengsel er løst. Tiltak/utbedring må påregnes. Skyvedør av glass til dusj er defekt. Tiltak/utbedring må påregnes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	TGIU	
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.


Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med slette fronter fra byggeår.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur.
Belysning og stikkontakt under overskap.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Ventilator i overskap med avtrekk ut av bygget.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Avløpsrør av plast.
Brannslange montert i benkeskap under oppvaskkum.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjevarsler på kjøkkenet. Komfyrvakt og automatisk lekkasjevarsler bør etableres.
--	-------------	--


	TG 2 Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje med hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Bunnplate og hylleplater i overskap har nedbøyninger. Tiltak/utbedring bør påregnes.
--	-----------------	---

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegger og himlinger av malte, slette flater.
Slette innerdører.
Garderobeskap i entré/gang og i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ventilasjon

	TG 2 Overflater vegger	Det ble registrert sprekker i overgangen mellom vegg og himling i stue i et omfang som tilsier at skade utover det kosmetiske avviket ikke kan utelukkes. Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.
--	------------------------	--

Det er registrert sprekke i plateskjøt på vegg i entré/gang, samt hull etter tidligere innfestninger. I stue er det registrert mindre hakk- og bruksmerker på veggflater.

Overflater himling	Det er registrert stedvise områder på himlingsflater med sprekker i plateskjøter. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--------------------	---

Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
-----------------	--

Under befaring var deler av gulvflaten tildekket med inventar og diverse møblement. Grundig undersøkelse av bakenforliggende flater var ikke mulig. Det tas derfor et generelt forbehold om skjulte feil og mangler grunnet manglende inspeksjonsmulighet.

Innerdører	Innerdør ved stue/kjøkken bærer preg av slitasje med hakk/merker i dørblad. Innerdør ved bad har sprekker i karm. Tiltak/utskiftning kan vurderes etter behov.
------------	--

Etasjeskiller - 2.etasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling | Det ble kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i stue/kjøkken ble målt til ca 5 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør.
Fordelerskap for rør-i-rør systemet med stoppekraner og sprutskjerm er plassert i entré/gang.
Synlige avløpsrør samt sluk av plast.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann/oppvarming med vannbåren varme til radiator.
Fordelerskap for vannbåren varme med stoppekraner og sprutskjerm er plassert i entré/gang.
Leiligheten har balansert ventilasjon fra byggeår (tilknyttet felles anlegg).

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Vannbåren varme

 **TGIU** Ventilasjon | Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Fordelerskap for rør-i-rør systemet og varmfordelingsskap for vannbåren varme i entré/gang var låst under befarung. Det var derfor ikke mulig å verifisere om utførelsen er korrekt, eller om det foreligger feil.

Selger har oversendt bilder av åpne fordelerskap i etterkant av befarung. Basert på bildene er det ikke observert synlige skader eller symptomer på skader, men avvik på utførelse kan ikke utelukkes. Videre undersøkelser anbefales.

Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringssskap med automatsikringer og lastbryter er plassert i entré/gang. Hovedsikring og strømmåler er plassert i tavle utenfor leiligheten. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringssskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ukjent



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Med bakgrunn i at det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår.

Slett entrédør med kikkehull, brannklasse B30 og lydklasse 40db.

Balkongdør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nordvendt, overbygget balkong på 11 m².

Balkongkonstruksjon av betong og stål.

Gulvflate av betong.

Rekkverk av stål og glass.

Rekkverkshøyden er målt til 1,14 meter.

Balkongen har stikkontakt.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser i leiligheten oppmålt til 2,23 meter på bad og 2,25-2,47 meter i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Innhentet plantegning, datert 16.06.2006.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremvist
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Ikke fremvist
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremvist
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremvist
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant
Egenerklæringskjema	Signert og datert 13.12.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk]



Elektrisk anlegg - [Sikkeringskap]

Prosjekt:		Skøyenhagen, seksjon 175		25. september 2007			
Bravida Norge AS		Eier: Endemenn		bravida			
Entreprenør: Oslo		Kontaktperson: J. S. S.		b. 2000			
Eierens ref: 9579 OSLO		Type install: 400V TN-S		Tilkoblet for: L1, L2, L3, N			
Til: 28.08.08							
Art nr.	Navn	Størrelse (mm²)	Størrelse (mm)	Utgang	Forsyning	Antall	Antall
	Hovedledning for denne delstaten er kurs K231 hovedkabel	4x40	C	30	AT	1	4x10
F801	Leadbryter	4x40	C	30	AT	1	4x10
F802	Phosbryter	2x16	C	30	B	AT	1 2x10
F803	Løstopp	2x16	C	30	B	AT	1 2x10
F804	Lus og varme belys	2x16	C	30	B	AT	1 2x10
F805	Vannrenn og lukkesentral	2x16	C	30	B	AT	1 2x10
F806	Oppuss	2x16	C	30	B	AT	1 2x10
F807	Mikro	2x16	C	30	B	AT	1 2x10
F808	Figurert lys, ventilasjon og kjøleskap	2x16	C	30	B	AT	1 2x10
F809	Bluss gang, badstue	2x16	C	30	B	AT	1 2x10
F810	Tatt i stua	2x16	C	30	B	AT	1 2x10

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sikringskap]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	51240080		
Adresse	Nedre Skøyen vei 6				
Postnr.	0276	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2008	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Thomas Holtan	Etternavn	Leskovsky		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar Mener det har vært vann i p kjeller/bodkjeller for ca 1-2 år siden

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Er en form for sentralfyr der da leiligheten har radiatorer. Det er helt sikkert utført kontroller av dette via sameiet og da av autoriserte firmaer. Men, svarer nei da jeg er ganske sikker på at det ikke er utført noe i særskilt i min leilighet.
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja Vet ikke
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja Vet ikke
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Kjenner ikke til noe utover det som er angitt i kommunikasjon fra sameiet/styret

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Nei, jeg tror ikke det, men kjenner ikke til dette.

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Tror ikke det, har aldri hørt om det

TILLEGGSKOMMENTAR

Mine svar er mye vet ikke og det skyldes at jeg ikke har bebodd leiligheten selv og dermed har litt mangelfull kunnskap

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

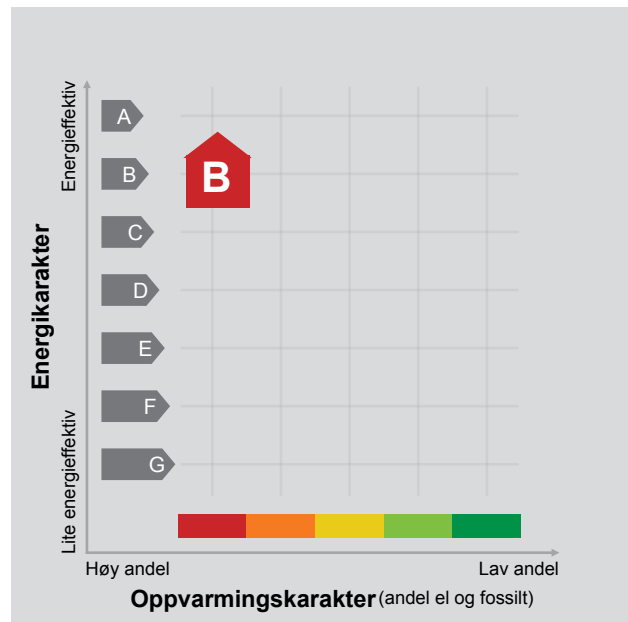
<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	---

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Skøyen vei 6
Postnummer	0276
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	448
Seksjonsnummer	175
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81821607
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2024-58327
Dato	09.12.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2007
Bygningsmateriale:
BRA: 34
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.

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 energimerkeordningen. 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>)

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**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nedre Skøyen vei 6	81821607	H0203	175	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2007

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	19 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m ²
Oppvarmet BRA	34 m ²
Totalt BRA	34 m ²
Oppvarmet luftvolum	82 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	33,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	75,6 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,72 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.9.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Mads Jordan Erlandsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonkjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 214 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	123,93 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 873 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	123,93 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 214 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 214 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 214 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 07.11.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200607708-29
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Silje Grevle Ottesen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	DRAMMENSVEIEN 155C	Eiendom:	3/448
Tiltakshaver:	Skøyenhagen AS	Adresse:	Postboks 7, 0051 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - DRAMMENSVEIEN 155 C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.11.2012 av:

Silje Grevle Ottesen - Saksbehandler
Monica Lilloe-Salvesen - Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

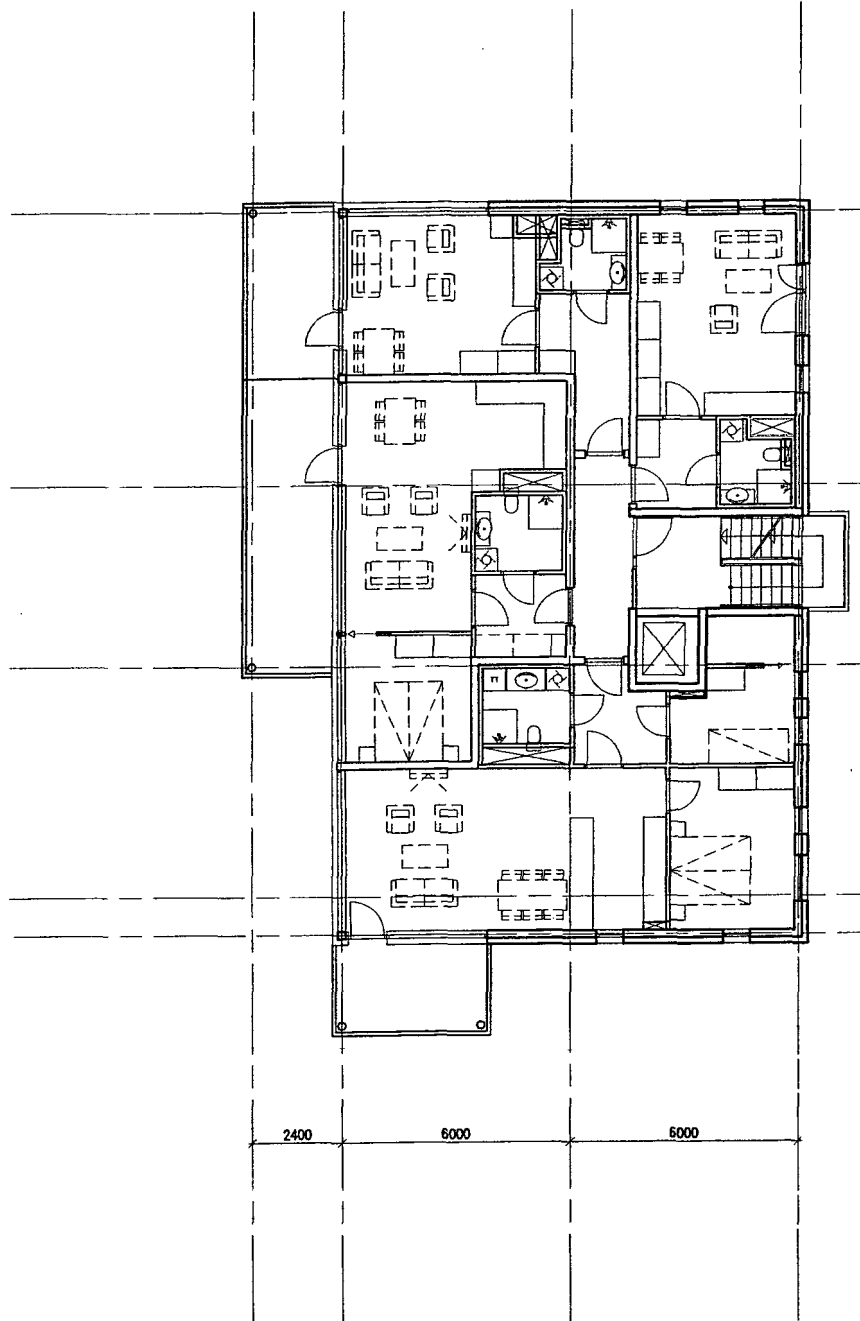
Sentraltbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:
Skøyenhagen AS, Postboks 7, 0051 OSLO, arne@soeiendom.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

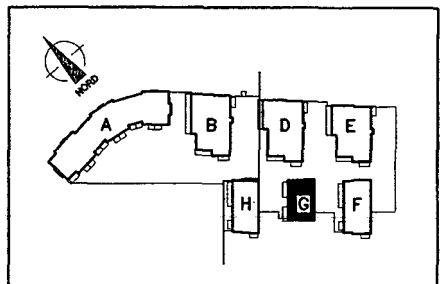


REV.	DATE	TEGN.	REVIDERINGS GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: A 11.0 G 020	REV:
----------------------------------	------

SKØYENHAGEN
 DRAMMENSVEIEN 155C
 G.NR.: 7 / B.NR.: 44B, 106 OG 555

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD



BYGGHERRE:

TOTALENTREPRENØR:

ARCASA arkitekter AS
 SAGVEIEN 23 C III
 0459 OSLO
 TLF.: 22 71 70 70 - FAX.: 22 71 70 80
 E-MAIL: arcasa@arcasa.no



TEGNINGSNAVN/TITTEL:
FELT 1, BYGG G
PLAN 2. ETASJE
BOLIG

PROS.NR.: 1364	DATE: 16.06.06	TEGN./KONTR.: KJ/MG	SKALA: 1:200
-------------------	-------------------	------------------------	-----------------

TEGN.NR.: A 11.0 G 020	REV:
----------------------------------	------

HUSORDENSREGLER FOR SKØYENHAGEN BOLIGPARK SAMEIE

Endret på ordinært årsmøte 23.04.2014

GENERELT

1. Husordensreglene er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikkerhet. Alle har et ansvar for å bidra til et trivelig bomiljø.
2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle hustandsmedlemmer og deres besøkende.
3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir fulgt. Det skal i tillegg velges en tilsynsansvarlig i hvert bygg for å hjelpe styret med at husordensreglene blir fulgt.
4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom ikke dette fører frem, tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftelige klager vil bli behandlet.

BOMILJØ OG ORDEN

5. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Det må vises særlig hensyn mellom kl 23.00 og 06.00. Det skal settes opp nabovarsel dersom man er kjent med at det kommer til å være støy som kan sjenere naboer utenfor dette tidsrommet.
6. Terrasse/ balkongdører og vinduer skal holdes lukket ved avspilling av musikk. Uhemmet utfoldelse på terrasser/ balkonger og sjenerende støy nattetid tillates ikke.
7. Det må utvises hensynsfullhet ved bruk av all bruk av støyende redskap, og slik aktivitet bør legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboere.
8. Ved klestørk og lufting av tøy på egen terrasse/ balkong, skal tøyet henges slik at det er minst mulig synlig fra bakkeplan. Tørking/ lufting over gelenderhøyde skal unngås.
9. Gulvmatter, dyner, klær osv. skal ikke ristes utover terrasse/balkonger eller henges over på rekkverket.
10. Det skal vises hensyn til naboer ved bruk av grill på terrasse/ balkong. Det er kun tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill, og i den utstrekning dette skjer uten sjenanse for naboene. Bruk av grill bør ikke forekomme etter kl 22.00.

11. Bruk av vannslange på terrassen/ balkongen er ikke tillatt med mindre man har fått samtykke fra alle underliggende naboer om dette.
12. Eventuelle blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket.
13. Det er ikke tillatt å gjøre fasademessige endringer uten sameiets samtykke i en generalforsamling. Fasadeendringer inkluderer, men er ikke begrenset til:
 - a. Sette opp gjerder som ikke er i samsvar med det som er fastsatt i henhold til sameiets vedtak
 - b. Tette sprinkelgjerder
 - c. Sette opp markiser
 - d. Plante egne planter på fellesområdene
 - e. Foreta malerarbeid
14. Beboerne henstilles for øvrig om å holde sine respektive terrasser/ balkonger ryddige og ordentlige, slik at de ikke forringer fasaden eller er til sjenanse for naboer. Den skal ikke benyttes som lagringsplass eller bod til oppbevaring av sportsutstyr eller lignende.
15. Det tillates kun å sette opp markiser og screens som er i samsvar med det styret har vedtatt. Utvendige persienner tillates ikke. Fargekode for markiser er Sandatex Markisevev grå 0015/79 og Soltis 92-2046 for Screens.
16. Skilt til postkasse skal være ensartet i sameiet. Det vises til informasjon fra styret. Styret kan fjerne merking som ikke er i tråd med reglene og etterbestille riktig skilt for eiers regning. Skilt kan bestilles hos Låshuset, www.laashuset.no .

BRANN OG SIKKERHET

17. Gassbeholdere må av sikkerhetshensyn ikke oppbevares i kjeller.
18. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende kjemikalier i kjellerbodene.
19. Inngangsdørene og kjellerdører skal alltid være låst. Slipp bare inn folk du kjenner. Postbud og avisbud har egen nøkkel.
20. Det er ikke lov å hensette noen gjenstander i oppgangen, korridorer, fellesarealer eller rømningsveier. Unntak fra dette: Barnevogner kan parkeres i trappeoppgangene så fremt de ikke står til hinder eller er til sjenanse for noen, og sykler kan parkeres i sykkelboden. Ref vedtektene § 5 vil gjenstander som blir hensatt i fellesarealene utover gjeldende retningslinjer bli fjernet.

21. Det er ikke tillatt å kaste sigarettneiper, ølkorker eller annet avfall fra terrasse/ balkonger eller takterrasser, og heller ikke må det henlegges på fellesareal inne eller ute.
22. Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander på rekkverket som glass, flasker, blomsterpotter, telysholdere osv. Det må generelt utvises forsiktighet ved plassering av gjenstander på terrasse/ balkonger, med tanke på at disse kan falle ned og forvolde skade på andre. Alvorlige tilfeller av uaktsomhet vil bli politianmeldt.
23. Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene/ innvendige fellesarealer.
24. Fyrverkeri forbys på sameiets fellesområder.

FELLESAREALER

25. Styret sørger for nødvendig jevnlig renhold. Hver enkelt beboer har ansvar for å holde oppganger ryddige, og tørke opp etter seg ved tilgrising og søl i fellesarealer.
26. Sykler skal plasseres i sykkelbod/sykkelstativ ute på fellesarealene eller i private bod.
27. Aktiviteter på fellesområdet som er til sjenanse for andre på fellesområdet er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljø og ballspill skal ikke forekomme i nærheten av leilighetene og ellers kun på anviste plasser.
28. Det er bare tillatt for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler å kjøre på fellesområder. Drosjetransport skal ikke foregå med mindre det er syketransport. Flyttebiler og andre kjøretøyer kan kjøre frem til inngang, men begrenses til det som strengt tatt er nødvendig for på/- og avlesing.
29. Styret kan innkalle til dugnad ved behov.

SØPPEL

30. Søppel skal kastes i sameiets søppelkasser. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket inn i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte. Det er forbudt å sette søppel ved siden av søppelkassene eller utenfor inngangsdørene. Aviser og pappesker skal legges i søppelkasse for papir. Pappesker må brettes sammen. Pappesker/ emballasje fra innflytting er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort. Likeledes større gjenstander som møbler, tv-apparater og hvitevarer. Flasker og glass må fraktes til returcontainere i nærmiljøet.

DYREHOLD

31. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Dyr skal ikke luftes på fellesområdene og båndtvang skal også håndheves her. Eierne oppfordres til å ivareta fellesskapet, plikter til å ta opp etter seg og unngå sjenerende bjeffing. Eierne er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i sameiet.
32. Mating av fugler på terrasse/ balkonger og fellesområder frarådes.

EIERSKIFTE/ UMLEIE

33. Beboere som selger eller leier ut sin seksjon, plikter til å melde dette til forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.
34. Ved utleie av parkeringsplass oppfordres utleiere til å prioritere sameiets beboere først. Det bør unngås at utenforstående får fri tilgang til garasjen.

Utover disse husordensregler henvises det til vedtekter for Skøyenhagen boligpark sameie.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Skøyenhagen Boligpark Sameie

Møtedato: 17.04.2024

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Multiconsult, Nedre Skøyenvei 2.

Til stede: 36 seksjonseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt **40** stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Helle Thorkildsen.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble *John Mankarios* foreslått.

Vedtak: Valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble *John Mankarios* foreslått. Som protokollvitne ble

Terje Tømmerek foreslått.

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til **kr 350 000**.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble foreslått:

- Helle Thorkildsen

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som 2 styremedlemmer for 2 år, ble foreslått:

- Harald Neple
- Maximilian M. Hallgren

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

C Som 1 varamedlem for 1 år, ble foreslått:

- Anders Kardash

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som 2 representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

- Tore Hofstad
- Lars Waaler

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

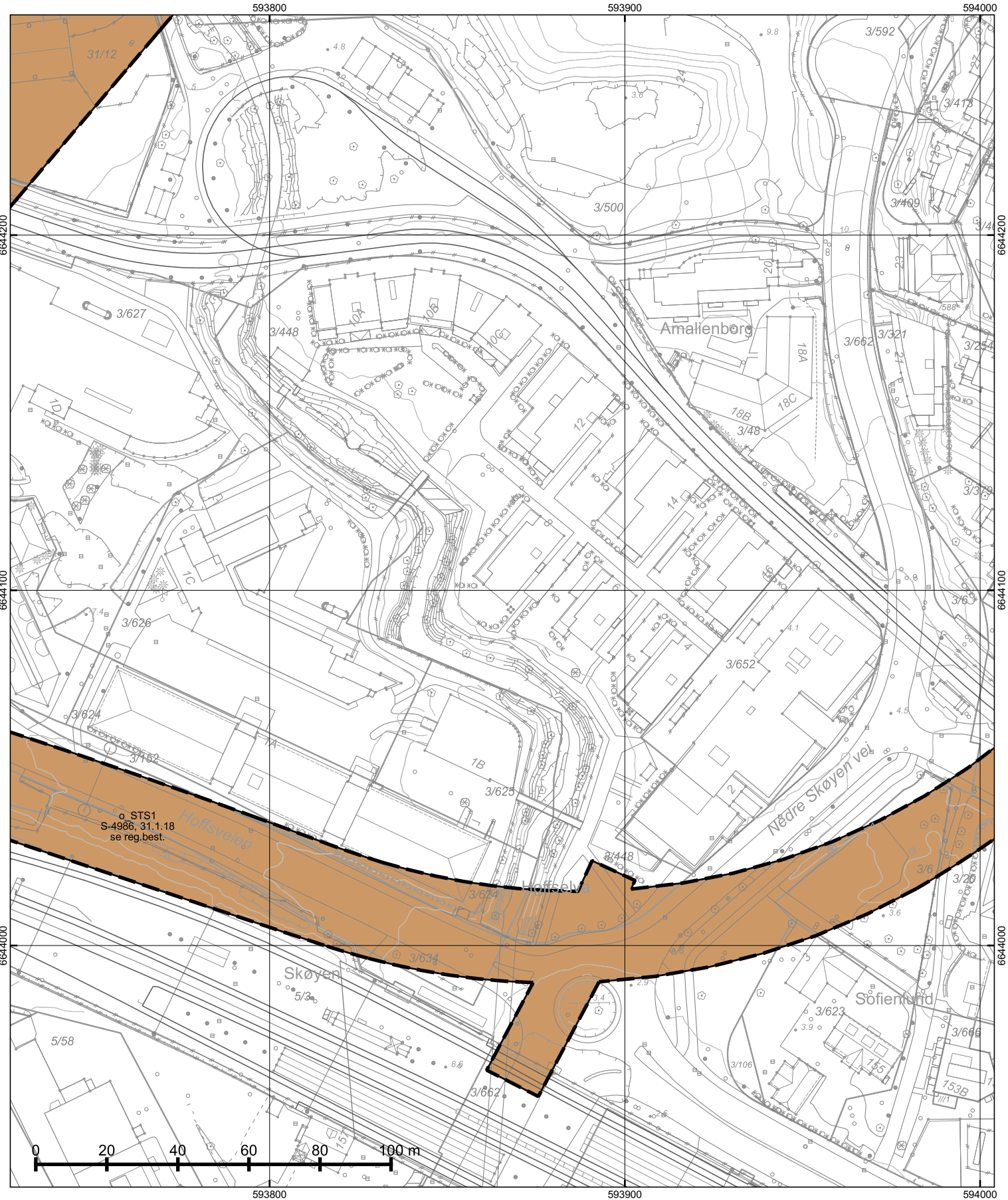
Møtet ble hevet kl.: 19.05. Protokollen signeres av;

John Mankarios /s/
Møteleder og protokollfører

Terje Tømmerek /s/
Protokollvitne

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

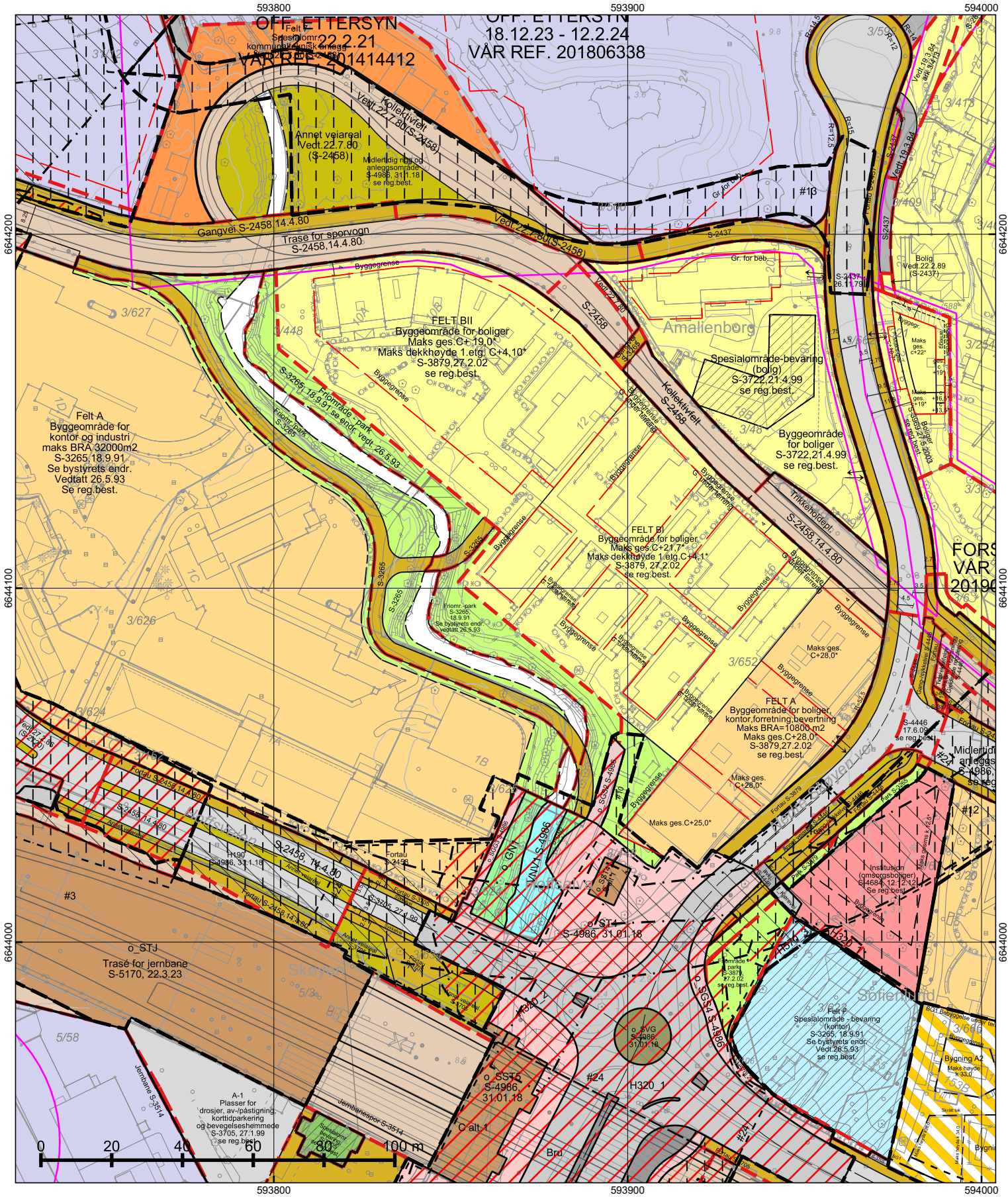
	Navn	Adresse	Valgt for
Leder:	Helle Thorkildsen	Nedre Skøyen Vei 6	2024-2025
Styremedlem:	Toril G. Skougaard	Nedre Skøyen Vei 4	2023-2025
Styremedlem:	Tim Pettersen	Roppestadkollen 54 3138 Skallestad	2023-2025
Styremedlem:	Harald Neple	Nedre Skøyen Vei 12	2024-2026
Styremedlem:	Maximilian M. Hallgren	Nedre Skøyen Vei 16	2024-2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 06.12.2024 Bruker: thto Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 325822/ 86502340	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002432	
	Adresse: NEDRE SKØYEN VEI 6		
	Kommentar:		
Gnr/Bnr: 3/448			



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.12.2024
 Bruker: thto
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 325822/ 86502340	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002432
Adresse: NEDRE SKØYEN VEI 6	Kommentar:
Gnr/Bnr: 3/448	


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

Se tegnforklaring på eget ark



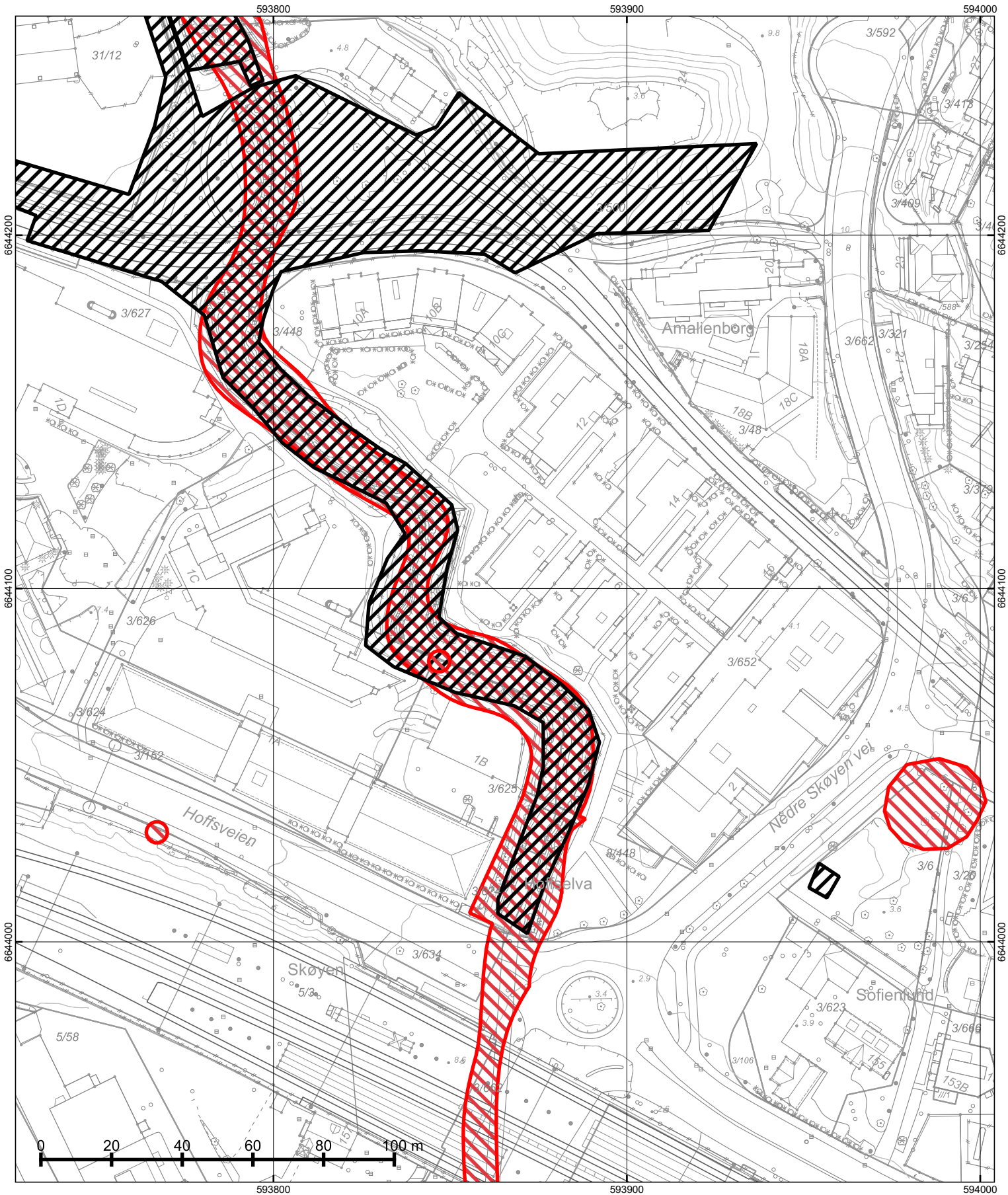
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 06.12.2024 Bruker: thto Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-1/9, KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 325822/ 86502340</p> <p>Adresse: NEDRE SKØYEN VEI 6</p>	<p>Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002432</p> <p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 3/448</p>		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		RpFareSone
	70 - Felles avkjørsel		RpFareGrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		70 - Felles avkjørsel
	142 - Forr./kontor/industri		311 - Annet veiareal
	144 - Forr./bolig		312 - Fortau
	145 - Forr./industri		314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	150 - Industri m.tilh.anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		324 - Veigrunn under bru
	311 - Annet veiareal		913 - Formåavgrensning
	312 - Fortau		930 - Reguleringslinje
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		934 - Regulert trikkespor
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		964 - Regulert u-gradgrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Formålgrense
	330 - Parkering/utfartsparkering		Foreløpig plan
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		Plangrense (gammel lov)
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Plangrense (ny lov)
	335 - Torg		RpRegulertHøyde
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Grense for bebyggelse
	1163 - Institusjon		Beregnet senterlinje veg
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Regulert kjørefelt
	2010 - Veg		Underjordisk anlegg
	2011 - Kjøreveg		Byggegrense
	2013 - Torg		Regulert senterlinje
	2015 - Gang-/sykkelveg		Bru
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg		Oppheving av eiendomsgrense
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Inn-/utkjøring
	2021 - Trasé for jernbane		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	2024 - Stasjons-/terminalbygg		
	3020 - Naturområde		
	6610 - Naturområde i sjø og vassdrag		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 06.12.2024
 Bruker: thto
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 325822/ 86502340

Adresse: NEDRE SKØYEN VEI 6

Gnr/Bnr: 3/448

Deres ref.: 12943/
WM264_13_3002432

Kommentar:

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

593700

594000

6644400

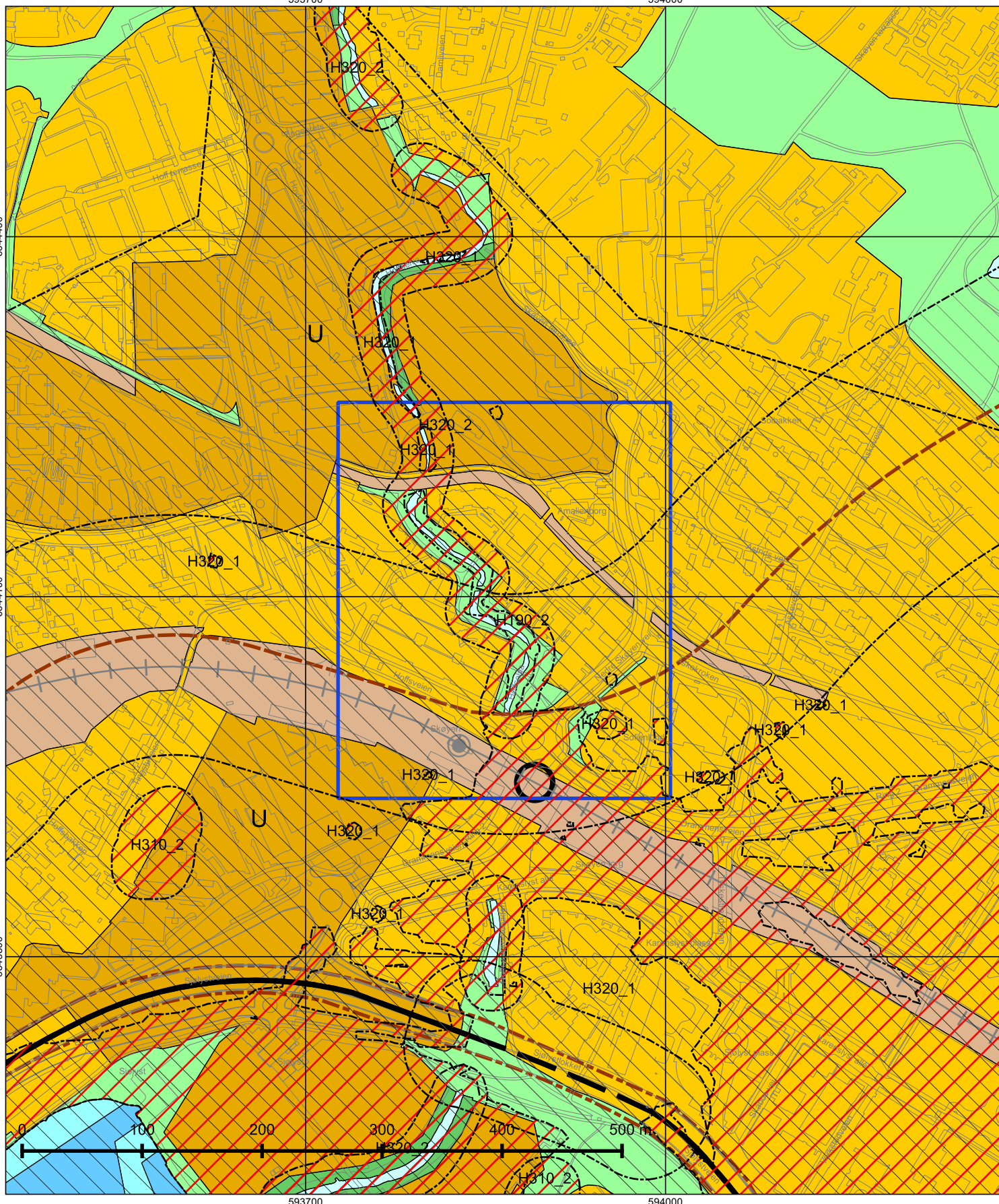
6644400

6644100

6644100

6643800

6643800



593700

594000

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.12.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 325822/86502340

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002432

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

VEDTEKTER

for

Skøyenhagen Boligpark Sameie org. nr. 992 764 651

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 27.03.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter.

Sist endret på årsmøtet 28.03.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skøyenhagen Boligpark Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.04.2008.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 208 boligseksjoner på eiendommen gnr. 3 bnr. 448 i Oslo kommune.

(2) Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Hver bruksenhet består av en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdel(er) består av areal(er) som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdel(er) til bruksenhetens hoveddel.

En balkong, terrasse, garasje plass eller bod vil utgjøre en tilleggsdel.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier plikter å underrette styret ved inngåelse av nye korttidsutleieforhold så snart dette er inngått. Seksjonseier plikter å gjøre leietager kjent med husregler og vedtekter.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) Det er ikke tillatt å koble seg direkte på ventilasjonsanlegget i fellesanlegget. En slik tilkobling vil kunne redusere ventilasjonen for samtlige leiligheter, og kan medføre defekte vifter og ødelagt ventilasjonsanlegg. Unntak er dersom en tilkobling er godkjent av systemleverandør.

Dersom en seksjonseier viser uaktsomhet ved å koble seg på ventilasjonsanlegget, vil seksjonseier kunne belastes utgifter ved en reparasjon.

(9) Det er installert utstyr for energimåling til varmtvann og varmfordeling i hver seksjon. Disse måleinstrumentene leies av sameiet, og tilhører sameiets infrastruktur og eiendom. Det er derfor ikke tillatt å endre eller modifisere disse på noen måte, og hver sameier plikter å påse at utstyret ikke blir skadet.

(10) Nøkler til fellesarealer, herunder fysiske nøkler, RFID brikker, digitale nøkler, mm. til fellesarealer er knyttet til hver seksjonseier direkte, og alt ansvar for å unngå mislighold bæres av den enkelte seksjonseier. Ved deling av tilgang til fellesarealer til andre, via porttelefon, digitale nøkler, fysisk, etc. må det sikres at vedkommende er velkommen, og eventuell skade eller hærverk som følge av slik tilgang kan belastes den ansvarlige seksjonseier.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

3-3 Videoovervåking av sameiets område

I Skøyenhagen Boligpark Sameie åpnes det for installasjon av videoovervåkingsutstyr inne i garasjeanlegget og ved inngangspartiene. Det er opp til styret å vurdere behovet innenfor disse rammene.

4. Sameiets parkeringsplasser

Det følger ikke garasje plass til alle eierseksjoner. Garasjeplassene er lagt som tilleggsdeler til seksjonene og medfølger leilighetene ved salg. Garasjeplasser kan ikke selges til andre enn en seksjonseier i sameiet. Ved eventuelt salg av garasje plass til en annen seksjonseier i sameiet, må selgeren be styret om å fremme selgerens søknad om reseksjonering til kommunen. Selgeren er ansvarlig for å utarbeide søknaden og nødvendig dokumentasjon og er også ansvarlig overfor styret for kostnadene som knytter seg til reseksjoneringen. Reseksjonering må hjemmelshaver stå for iht. eierseksjonsloven §20. Ingen eierseksjoner kan ha flere garasjeplasser enn to som tilleggsdeler.

Kostnader forbundet med parkeringsdelen av garasjeanlegget inkludert kjøre- og adkomstareal, fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Styret har fått installert en felles infrastruktur for elbillading. Tilknytning til denne skal bestilles gjennom styret i sameiet. Det er ikke anledning til å sette opp andre løsninger. Installert ladepunkt tilhører seksjonseier som plikter å se at denne og tilkoblet utstyr til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Det er ikke tillatt å modifisere kabler eller ladepunkter. I slike tilfeller har styret rett til å koble fra det enkelte ladepunktet. All service og endring skal utføres av sameiets valgte installatør.

(2) Strøm betales etter målt forbruk gjennom en betalingspartner hvor seksjonseier betaler for faktisk bruk av sitt eget ladepunkt. Strømpris fastsettes av sameiet basert på sameiets reelle kostnader.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) Inventar.
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker.
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat.
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen.
- e) listverk, skillevegger, tapet.
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk.
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater.
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

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

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Sameier plikter også å holde balkong/terrasse og takterrasse fri for løv og annet nedfall slik at sluk er åpne og tilfredsstillende avrenning sikres.

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

(4) Den bygningsmessige delen av balkongene/terrassene/ og takterrassene, herunder ansvar for at gulvet er tett, påligger sameiet. Når det gjelder takterrassene har sameiet i tillegg ansvar for tretrallverk og sementheller.

(5) Takterrasser med tilhørende skillevegger, terrassedører, vinduer, originale plattinger og leegger er sameiets ansvar, dog slik at sameier har ansvar for

indre vedlikehold av vinduer, samt det økonomiske ansvaret ved utskifting av knuste, sprukne eller punkterte enkeltvinduer. Hva gjelder takterrassene har den enkelte sameier ikke adgang til å fjerne takpapp, sementfliser eller tretrallverk uten styrets samtykke.

(6) Det presiseres imidlertid at sameiet tar ansvaret for vedlikehold av originale plattinger, balkong/terrasser og takterrasser.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det bør også velges varamedlemmer til styret. Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmer velges for to år, hvor et eller to styremedlemmer skal være på valg hvert år.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(3) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene.

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5829

Skøyenhagen Boligpark Sameie

Velkommen til årsmøte i Skøyenhagen Boligpark Sameie

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:

17. april 2024 kl. 18:00, Multiconsult, Nedre Skøyenvei 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Skøyenhagen Boligpark Sameie

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sameiets rådgiver; John Mankarios foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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

John Mankarios velges som fører av protokollen. Som protokollvitner foreslås -----

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. 5829 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i at høsten 2023 ble svært arbeidskrevende pga. den store vannskaden 27. august og med forberedelser til flere store, viktige og nødvendige vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter inn i 2024, foreslås et ekstra styrehonorar på kr 50 000,- ut over budsjetterte kr 300 000,-.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til nytt styre i Skøyenhagen boligpark sameie 2024/2025

Styret i Skøyenhagen boligpark sameie fremstår som et handlekraftig og godt samkjørt styre! Det har vært et travelt år med flere presserende oppgaver hvor styret har iverksatt ulike løsnings- og forbedringstiltak.

Nå er det tid for å velge styre for perioden 2024-2025. Det skjer på årsmøtet, 17. april 2024 i Multiconsults møterom.

Valgkomiteen har gjennomført individuelle samtaler med alle i styret for å kvalitetssikre og klarlegge ønsker og behov for neste periode.

Det er blant annet et kollektivt ønske fra styrets medlemmer å styrke kapasiteten med ett styremedlem, slik at vi for 2024/25 vil ha styreleder, fire styremedlemmer og minst ett varamedlem.

Nåværende styre

Styreleder Helle Thorkildsen tar gjerne et nytt år som leder av styret, om årsmøtet ønsker det!

Styremedlem, Øyvind Tveitstul, har etter flere års iherdig og imponerende innsats for fellesskapet, takket «nei» til gjenvalg. Det samme gjør også varamedlem, Knut Anders Lia, som i sin tjenestetid har vært en verdifull og anerkjent ressurs som bidratt med sin kompetanse og arbeidskapasitet i flere prosjekter.

Styremedlemmene, Toril G. Skougaard og Tim Pettersen ble på årsmøtet i 2023 valgt for to år og er dermed ikke på valg.

Valg til nytt styre for perioden 2024/2025

Årsmøtet skal velge to nye styremedlemmer og minst ett varamedlem.

Valgkomiteen fremmer følgende forslag til årsmøtet 2024:

- Styreleder Helle Thorkildsen: Foreslås gjenvalgt for ett år.
- Nytt styremedlem, Harald Neple: Foreslås valgt for to år.
- Nytt styremedlem: Max Hallgren: Foreslås valgt for to år.
- Nytt varamedlem, Anders Kardash: Foreslås valgt for ett år.

Styremedlemmene, Toril G. Skougaard og Tim Pettersen er – som beskrevet i avsnittet over - ikke på valg. De nye kandidatene vil bli kort presentert under årsmøtet.

Skøyen 5. mars 2024

Tore Hofstad & Leo Nygænen

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helle Thorkildsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Neple

- Maximilian M. Hallgren

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Kardash
-

Sak 8

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Tore Hofstad

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem :

- Kandidat 2:
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helle Thorkildsen	Nedre Skøyen Vei 6
Styremedlem	Tim Pettersen	Roppestadkollen 54
Styremedlem	Toril G. Skougaard	Nedre Skøyen Vei 4
Styremedlem	Øyvind Tveitstul	Nedre Skøyen Vei 10 A
Varamedlem	Knut Anders Lia	Nedre Skøyen Vei 4

NB. Idar Isaksen var styreleder frem til 7. september 2023.

Valgkomiteen

Tore Hofstad	Nedre Skøyen Vei 12
Leo Nygænen	Nedre Skøyen Vei 12

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Skøyenhagen Boligpark Sameie

Sameiet består av 208 seksjoner.

Skøyenhagen Boligpark Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992764651, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

3 448

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Skøyenhagen Boligpark Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

I perioden etter siste ordinære årsmøte 19. april 2023 frem til 31. januar 2024, har styret avholdt totalt 10 styremøter og behandlet mange saker også pr. e. post.

Styrets arbeid i året som ha gått

2023 har vært et innholdsrikt og hektisk år for styret, hvor første halvår har vært preget av generelt vedlikehold/ drift med fokus på terrasse-rehabilitering og ventilasjon, mens andre halvår i stor grad har vært preget av den store vannskaden 27. august, oppfølging av rehabilitering etter dette og forberedelser til flere store, viktige og nødvendige vedlikeholdsprosjekter inn i 2024.

Vi bor midt i et spennende utviklingsområde, så styret har parallelt brukt mye tid på å orientere oss om hva som skjer på Skøyen som har betydning for vårt flotte sameie. Informasjon og diskusjoner om dette, er tema på beboermøtene.

Terrasser

Vi startet med rehabilitering av terrasser i 2022. Dette arbeidet fortsatte i 2023. I løpet av året er 8 takterrasser og 6 markterrasser rehabilitert. Noen takterrasser må justeres noe bla. A for å lage lufting, dette er planlagt i 2024. Etter avtale med eierne planlegger vi å fortsette rehabiliteringen med de få gjenstående terrassene som er identifisert ila 2024/2025.

Ventilasjon/ Varme

Det har vært et tilbakevendende problem med røyk og matlukt i ventilasjonsanleggene. Vi har funnet noen feil underveis som er rettet, men mest sannsynlig er det feil i innjusteringen av avtrekk via bad og kjøkkenventilator i den enkelte leilighet som er årsaken til dette. Bytte av kjøkkenventilator, justering av avtrekksventiler på bad og blokkering av ventiler vil kunne endre balansen i hele oppgangen slik at ventilasjonen ikke virker som tiltenkt. Vi minner derfor om at man ikke endrer på ventilasjon eller kjøkkenavtrekk uten å ha vært i kontakt med styret. Styret vil sammen med Bjerke ventilasjon se på tiltak og en eventuell innjustering der det er nødvendig. Vi gjør også en vurdering av behovet for ventilasjonsrens, som det er 4 år siden ble gjennomført sist.

Vi har en del tilbakemeldinger fra beboere om lite eller manglende varme i radiatorer og lav temperatur på inneluft fra ventilasjonsaggregatene. Vi brukte mye av desember til å få justert så vi får nok varme når det er kaldt ute. Det har vært flere små problemer som er løst i forbindelse med dette. Blant annet shuntventiler som åpner for tilførsel av varme og justering av gjennomstrømningsventiler og pumper. Manglende varme i radiatorer viser seg å være gjennomstrømningsventilene som ikke åpner nok, dette er fortløpende løst og justert. For enkelte leiligheter har vi måtte justere grunninnstilling på noen radiatorer også.

Vi jobber med Caverion for å lage en vedlikeholdsplan som inkluderer noen tiltak for retting av feil, rens og ny innjustering. Dette tar dessverre en del lengre tid en vi hadde sett for oss da vi mangler innjusteringsprotokollen for systemet fra da eiendomsmassen ble satt opp. Denne forteller oss nøyaktig hvor mye vann og trykk på radiatorvann til de enkelte

leiligheter. Å lage nye er tidkrevende og kan være kostbart. Vi er i dialog med utbygger for å finne ut om de kan ha disse protokollene i sine gamle arkiver. Vi vurderer også å få installert et automatisk rense og luftesystem slik at vi forhåpentligvis trenger å lufte systemet mindre hyppig og som mest sannsynlig vil bli mindre susing fra radiatorer.

Gjennomgang av det elektriske anlegget

Basert på innspill fra OBOS Prosjekt i tilstandsvurdering av boligmassen januar 2023, ble det gjennomført en termofotografering. Rapport i etterkant viser at alt er i orden. Dette skal gjennomføres på nytt i 2028.

Den store vannskaden 27. august

27. august gikk Hoffselven langt ut over sine bredder. Vann langt opp på gangveien, vann under Skøyen togstasjon og vi fikk mer enn 100 000 liter vann inn i kjelleren her i sameiet; hele garasjeanlegget og mer enn 90% av bod-områdene/ fellesområder med heissjakter var dekket med vann.

Takket være fantastisk innsats fra mange beboere i sameiet, klarte vi å redusere skadene så langt det var mulig.

Vann trengte inn mange steder; via lufterør i forbindelse med ventilasjonsanlegg, fra avløpsrør, pakning rundt hovedavløpsrør, via sprekker mellom gulv og vegger i garasje. Vi var ikke alene om å få vannskade i denne perioden, så det har vært krevende å få reparert skadene raskt nok. Og dette er ikke ferdigstilt ennå.

Situasjonen nå, er at vi har fått nytt ventilasjonsaggregat i nr. 12, som fortsatt er under innkjøring. Vi venter på klarsignal fra fukt-tekniker for å få lagt nytt gulvbelegg i nr 14 og få satt på plass listverk i de fleste kjellere i oppgangene. Vegger i teknisk rom for nett/ TV er skiftet ut. Det elektriske anlegget er sjekket. De fleste utelampene fungerer ikke lenger. Heisene er sjekket, her venter vi på noen deler for resterende reparasjoner. Bjerke Ventilasjon, som er sameiets serviceleverandør for ventilasjon, fikk oppdraget å rehabilitere ventilasjonssystemene. Her gjenstår det en viktig videofotografering for å se hva som må gjøres av utbedring av ventilasjonsrørene.

VVS

Etter den store vannskaden fikk vi et tilbakeslag som førte til at en inspeksjonsluke i soilrørene løsnet. Dette er et av stedene hvor det også kom store mengder vann inn under uværet.

Sameiet har hatt tidligere tilfeller hvor soil- og avløpsrør har løsnet i forbindelse med uvær eller styrtregn som er fortløpende utbedret og forsterket. Vi har nå gått en ekstra runde for å finne andre potensielle svakheter med denne rørinfrastrukturen og har utbedret det som ble funnet å kunne utgjøre en risiko.

Utskiftning til LED ute, i garasjen og bodområder

Lamper i garasje og bod-områder er i så dårlig befatning at noen smuldrer opp og faller fra hverandre. Dette er farlig, ulovlig, og det er utfordrende med dårlig belysning. Det samme gjelder utelampene, som mer eller mindre har vært ute av drift siden uværet hans og

styrtregnet. Lampene langs gangveien har alle vannskader og er permanent skadet. Dessuten er det ikke lenger tillatt å selge lysrør som benyttes i alle sameiets gamle lamper. Vi bytter til LED lamper som har bedre holdbarhet og som bruker mindre energi. Arbeidet starter i februar og er ventet å være ferdig før sommeren.

Betongarbeid i garasjelegget

Flere steder i garasjen har vi funnet at det er begynt å vise tegn til skader i betongkonstruksjoner mellom vegger eller søyler og gulvet. Mye av dette kommer fra avrenning av biler og salt, men noe av dette er vanninntrengning fra grunnen utenfra, fordi kjelleren ikke er tett. Vi må derfor få utbedret disse skadene så raskt som mulig slik at vi får stoppet vann fra garasjen å trenge inn i bærende konstruksjoner og i bodområder.

Det er også en større lekkasje fra tak i garasjen mellom blokk 6 og 8. For å finne årsaken og utbedre dette må vi grave fra utsiden så fort været tillater dette. Det samme gjelder vanninntrengning mellom oppgang 10C og 12 i garasjen.

Broene

Etter mye arbeid med å finne frem i dokumentasjon fra byggeprosessen og dialog med offentlige instanser, er det konstatert at eierskapet og vedlikeholdsansvaret for de to broene tilhører sameiet. Dette var en del av utbyggingsplanen og avtalene som i sin tid ble gjort mellom kommunen og utbygger av området. Broene er i svært dårlig forfatning, dokumentert av Norsk Treteknisk Institutt våren 2023 og bekreftet i oktober. Disse må rehabiliteres tidlig i 2024 og senere legges inn i en vedlikeholdsplan med årlig oppfølging.

Brannvarslingsanlegg

Vi vurderer nytt brannvarslingsanlegg i sameiet. Årsaken er at det ikke lenger finnes reservedeler til vårt nåværende anlegg. Vi er i prosess med å få tilbud fra flere installatører før vi tar en beslutning i styret. Vi har fått tilbud fra en leverandør, venter på et tilbud fra en installatør som ha vært hos oss på befaring, og skal ha møte med en tredje installatør 31. januar. Planen er å skifte ut brannvarslingsanlegg i én oppgang først, ta vare på delene for eventuell reparasjon i andre oppganger, og så ta resten av oppgangene senere.

Vedlikeholdsspyling av avløpsnett

Det nærmer seg 7 år siden dette ble gjennomført sist i sameiet. Styret har fått beskjed om at kapasiteten til avløpsrørene i noen av oppgangene er redusert.

Hvis dette blir helt tett, vil det medføre tilbakeslag av avløpsvann/ kloakk. Dette igjen kan føre til større vannskader med konsekvenser vi absolutt ikke vil ha. Derfor gjennomfører vi vedlikeholdsspyling av avløpsnett for sameiet i år og starter med nr. 10 a,b,c. De resterende oppgangene tar vi ila året, med god varslings tid.

Uteområdet

Uteområdene om sommeren

Vi har avtale med Skaaret landskap å holde området pent og i orden. Avtalen gjelder i perioden mai – oktober. Dette inneholder klipping av gressplen hver uke, fjerning av gress og løvfjerning. Videre skjøtsel av slyng/klatreplanter, skjøtsel og klipp av hekk, skjøtsel av buskfelt ved at døde planter fjernes og ugress under buskene fjernes. Videre beskjæring av trær og gjødsling ut fra behov. Skaaret har også ansvar for å fjerne ugress langs fasader og gangveier, i tillegg til beplantning av blomsterkassene.

Uteområdene om vinteren

Vi har avtale med Skandinavisk Utemiljø om vinterdrift i sameiet. Det inneholder snøbrøyting og strøing. Vinterberedskapen gjelder for perioden 15.10 til 15.4. Vår avtale inneholder også vårfeiling på asfaltveier og blåsing av grus fra grøntområdet etter vinterbrøyting. Vi har så store plenområder at vi ikke har behov for bortkjøring av snø. P.g.a. broenes dårlige forfatning har styret selv tatt ansvar for å snømåke og strø gangbroene denne vinteren.

Lekeplassen

Aktiv Areal AS gjennomfører årlig kontroll av sikkerheten på lekeplassen. Kontrollen gjelder for klatrestativet, vippehusken og kurvhusken. Vi hadde ingen anmerkninger etter kontrollen i 2023. Vi har kjøpt inn rundstokker og bygd disse rundt sanden under klatrestativet. Dette vil holde sanden bedre på plass, slik at sikkerheten for barna blir bedre. I sameiet leker barna over hele uteområdet. Vi har satt opp gjerde ved enden av trappene ned mot Hoffselva for å sikre at små barn ikke faller i elva. Rekkverket ble beiset sommeren 2023.

Vegetasjonen langs Hoffselva

Vi rydder regelmessig langs Hoffselva gjennom året. Dette gjelder spesielt i perioder hvor elva flommer over sitt naturlige nivå. Kvister og avfall kjøres til Bygdø hageavfallsmottak og Smestad gjenvinningsstasjon. Vi har ikke felt noen store trær langs elva i 2023, men et stort tre rett ut for lekeplassen holdes under oppsikt, og det blir vurdert om felling er nødvendig til våren 2024.

Julegrantenning

Det ble ikke noen felles julegrantenning i sameiet dette året. Grunnen var at vi manglet strøm på utekontaktene etter flomproblemene tidligere på året. Vaktmester lyssatte og plasserte julegrana på plenen foran nr. 8.

Dugnad i mai

Lørdag 13. mai arrangerte vi dugnad i sameiet i strålende vær. Det var god oppslutning fra beboerne. Vi fikk utført en god opprydding, feiling og raking. Kontainer var utplassert slik at beboerne kunne kaste privat avfall etter at dugnaden var avsluttet. Styret stod for servering. Styret har besluttet å sette ut kontainer to ganger pr. år (vår og høst) for at beboerne lettere skal kunne få levert avfall.

Viktig oppgradering for økt brannsikkerhet

I forbindelse med dugnaden 13. mai ble det gjennomført brannøvelse i sameiet. Øvelsen var en evakueringsøvelse. Hensikten med øvelsen var å øve på å bli kjent med evakueringsveien, bli kjent med møteplassen og teste brannvarslingssystemet. Det er også viktig å få beskjed fra beboere som ikke selv kan gå ned evakueringstrappene. På beboermøtet i etterkant av årsmøtet gjennomgikk vi HMS og våre erfaringer i etterkant av brannøvelsen.

Vi fikk firmaet Elotec, som har levert brannvarslingsanlegget, til å foreta en framskyndet årskontroll for å sjekke ut spørsmål vi hadde i forbindelse med brannvarslingen under øvelsen. Elotec påpekte noen mangler. Disse er nå utbedret.

I tillegg har vi inngått avtale med firmaet Velux Commercial Bramo AS om å foreta en årskontroll av hele brannsikringssystemet. Bramo skiftet ut alle batteriene til røyklukene i hver etasje. Det ble også påpekt mangler ved slanger til trykkføler, en trykksettingsvifte som var koblet feil og åpningsgraden/hastigheten på røyklukene. Dette er nå utbedret.

Renhold

Vi har fremdeles samme renholdsfirma som vi nå har hatt i flere år.

Det blir vasket i alle oppganger hver fredag (noen ganger lørdag).

Melding er sendt ut til alle at matter bør tas inn fredag, da det skal lette arbeidet med vask. Heller skal ingen ting av sko e.l. stå utenfor døren. Dette eventuelt ved evakuering da de kan snubles i.

Stort sett fornøyd. Får vi klager blir det viderefremidlet, og firmaet ordner opp.

Defigo/ nøkler og brikker

Noen utfordringer med Defigo da den av og til kobler seg ut.

Dette blir raskt ordnet enten fra Defigo eller oss med reaktivering.

Brikken er alltid til å stole på og kan brukes hvis Defigo ikke fungerer (ved strømbrudd bl.a.). Systemnøkkelen bestilles gjennom Styret hos R. Bergersen.

Vibbo/ Facebook

På Vibbo sendes alt av **viktighet** ut til Sameierne. **Viktig at både eiere og leietagere er på Vibbo.** Sameiet har også en FB-gruppe som er flittig brukt av både eiere og leietakere.

Internett/ TV

Sameiets avtale med Telia nærmer seg fornyelse og vi er i en vurderingsfase om å bytte over til en løsning hvor det trekkes fiber direkte inn til alle leiligheter med en fast hastighet på 1000/1000 megabits hastighet uten TV.

Vi har en løsning i dag, Flex; a) TV-pakken & Strømming med 50 valgfrie poeng og bredbånd 200 mbit/s, b) TV-pakken & Strømming med 50+60 valgfrie poeng, c) Bredbånd 750 mbit/s.

Dagens bruksmønster i sameiet:

- 81% av beboerne benytter kollektiv hastighet 200/200 mbps i dag
- 17% av beboerne har valgt bort tv og har valgt 750 mbps istedenfor
- 2% har valgt å oppgradere kollektiv hastighet til en høyere
- Snitt TV poeng brukt er 43 av 50 poeng
- 50 beboer har valgt inn strømmetjenesten HBO for noen av poengene

Helse- miljø og sikkerhet (HMS)

Mål for HMS

Sameiet skal utvikle et systematisk arbeid for å skape et trygt og sikkert bomiljø for alle beboerne.

Ansvarsfordelingen

Styret har ansvar for at de nødvendige rutiner og tiltak blir igangsatt i fellesrom, tekniske rom og på uteområdet.

Beboerne har ansvar for at de nødvendige rutiner og tiltak blir igangsatt i egne boenheter.

Vernerunder

Styret går regelmessig vernerunder (april og oktober) innenfor styrets ansvarsområder. Hensikten med dette er å kartlegge farer og problemer, og på denne bakgrunn vurdere risiko, samt utarbeide planer med tiltak for å redusere risikoforholdene.

Etter hvert som tiltak blir utført, blir de dokumentert i HMS-modulen i Styrerommet som administreres av OBOS.

Fellesarealer

Fellesarealet omfatter trappeopp ganger, garasje, tekniske rom og uteområdet.

På vernerunden sjekker vi om at trappeopp ganger er frie rømningsveier, om garasjen ikke benyttes til lagringsplass og at tekniske rom er ryddige og godt tilgjengelige.

Diverse

Av andre saker styret har behandlet i år på oppfordring fra beboere, kan vi eksempelvis nevne disse sakene:

Vi har hentet inn tilbud og sett på søknadsprosess vedrørende innglassing av terrasser (presentert på beboermøte i september) og tilsvarende for installering av vedovner.

Vi har utarbeidet et «velkommen til sameiet»-skriv som vi sender ut til nye seksjonseiere ved overtakelse, med viktig informasjon.

Vi har hatt dialog med Multiconsult om bruk av deres gjesteparkeringsplasser ettermiddag/ kveld og i helger/ helligdager, denne muntlige avtalen er fortsatt gjeldende. Som informert om på Vibbo, får man imidlertid nå raskere bot hvis tidene ikke blir overholdt (parkering mellom kl. 1700 hverdag og kl. 0700 hverdag).

En oppfordring fra styret

For at vi skal kunne bevare Skøyenhagen Boligpark Sameie som en god plass å bo i, er det viktig at hver enkelt seksjonseier er med å holde orden. Det gjelder på å holde ganger og korridorer rene, videre å «bruke» området vi eier, slik at det ikke forringes.

Vi må alle hjelpe til å holde orden.

Til de som leier ute er det viktig at de formidler til leietagere hva som gjelder for Sameiet når det gjelder ordensregler og vedtekter. Vi kan ikke unnlate å nevne at vi ser mye merkelige ting fra leietager. Det kan ofte ha sitt opphav i dårlig informasjon fra utleier.

Styret oppfordrer alle seksjonseiere å være bevisste på at vi skal bevare Skøyenhagen Boligpark som et godt sted å bo!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere ladeinntekter.

Driftskostnadene er i tråd med budsjettet tross den store vannlekkasjen, da kostnadene forbundet med skaden er korrigert for / trukket i regnskapet siden sameiet har fått dekket reparasjonene gjennom sameiets forsikring.

Planlagt rehabilitering av betong i garasjen, ble utsatt til 2024.

Finansinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utbytte fra Gjensidige samt betydelig bedre rente på sameiets sparekonto.

Resultat

Årets resultat er positivt på **kr 35 310** vises i resultatregnskapet og foreslås ført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 3 358 268**.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet flere større vedlikeholdsoppgaver:

- Utskifting av brannvarslingsanlegget
- Utbedring av broene pga. dårlig stand med et brodekke med mye råte
- Utskiftning av utelysene, lys i garasje, samt boder og fellesområder
- Betongrehabilitering i garasjeanlegget for å forebygge ansamling av store vannmengder. Planlagt rehabilitering av betong i garasjen, ble utsatt til 2024

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Det forventes at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skøyenhagen Boligpark Sameie.

Lån

Skøyenhagen Boligpark Sameie har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene og Kabel-TV fra januar 2024: Felleskostnadene ble økt med 15 %. Kabel-TV økte med 5 %.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SKØYENHAGEN BOLIGPARK

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKØYENHAGEN BOLIGPARK.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2023 Resultatregnskap 2023 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: V17VA-B3JTS-UX6QX-J0GG5-QD0UX-PX4X1

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-28 13:11:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: V17VA-B3JTS-UX6QX-I0GG5-QDOUX-PX4X1

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

SKØYENHAGEN BOLIGPARK
ORG.NR. 992 764 651, KUNDENR. 5829

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 699 636	7 289 196	7 702 000	8 724 000
Ladeinntekter EL-bil		56 813	0	0	0
Andre inntekter	3	16 663	203 346	250 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 773 112	7 492 542	7 952 000	8 744 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-36 660	-42 300	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-260 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-19 439	-18 515	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-278 585	-267 833	-280 000	-290 000
Konsulenthonorar	7	-169 894	-14 520	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-2 548 129	-2 305 632	-2 450 000	-3 800 000
Forsikringer		-462 257	-383 420	-420 000	-550 000
Kommunale avgifter	9	-1 573 115	-1 315 905	-1 512 000	-1 825 000
Energi/fyring		-618 532	-605 758	-800 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 079 987	-974 408	-1 050 000	-1 150 000
Andre driftskostnader	10	-771 953	-753 082	-884 000	-852 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 864 191	-6 935 732	-7 858 300	-9 529 300
DRIFTSRESULTAT		-91 079	556 810	93 700	-785 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	126 389	59 070	40 000	80 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		126 389	59 070	40 000	80 000
ÅRSRESULTAT		35 310	615 880	133 700	-705 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		35 310	615 880		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 841	10 065
Forskuddsbetalte kostnader		98 353	90 862
Andre kortsiktige fordringer	12	342 993	0
Driftskonto OBOS-banken		344 332	447 248
Skattetrekkskonto OBOS-banken		120	120
Sparekonto OBOS-banken		3 080 483	3 221 070
Sparekonto OBOS-banken II		180	12 847
SUM OMLØPSMIDLER		3 871 302	3 782 212
SUM EIENDELER		3 871 302	3 782 212
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 358 268	3 322 958
SUM EGENKAPITAL		3 358 268	3 322 958
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		99 120	112 130
Leverandørgjeld		413 914	347 264
Annen kortsiktig gjeld		0	-140
SUM KORTSIKTIG GJELD		513 034	459 254
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 871 302	3 782 212
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2024
Styret i Skøyenhagen Boligpark

Helle Thorkildsen /s/

Toril G. Skougaard /s/

Øyvind Tveitstul /s/

Tim Pettersen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 423 864
Kabel-TV	1 099 072
Garasjeleie	168 000
Leie (MC parkering)	8 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 699 636

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lekkasje kjøkkenavløp	9 063
Nøkler	7 600
SUM ANDRE INNETEKTER	16 663

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 844, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 439.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-44 531
OBOS Prosjekt AS	-75 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 175
Norsk Treteknisk Institutt	-26 188
SUM KONSULENTHONORAR	-169 894

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-862 420
Drift/vedlikehold VVS	-129 807
Drift/vedlikehold elektro	-244 272
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-278 707
Drift/vedlikehold heisanlegg	-370 773
Drift/vedlikehold brannsikring	-199 982
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-314 567
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-76 956
Egenandel forsikring	-70 000
Kostnader dugnader	-646
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 548 129

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 025 708
Renovasjonsavgift	-547 407
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 573 115

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 964
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 526
Driftsmateriell	-33 475
Lyspærer og sikringer	-4 457
Vaktmestertjenester	-398 548
Vakthold	-15 067
Renhold ved firmaer	-226 295
Snørydding	-33 486
Andre fremmede tjenester	-3 756
Kontor- og datarekvisita	-1 050
Trykksaker	-1 403
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 720
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 844
Andre kontorkostnader	-10 524
Porto	-120
Bank- og kortgebyr	-5 802
Velferdskostnader	-2 916
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-771 953

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 203
Renter av sparekonto i OBOS-banken	80 662
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	708
Kundeutbytte fra Gjensidige	40 816
SUM FINANSINNEKTER	126 389

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	342 993
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	342 993

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85873047. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Terrasser. Brannsikkerhet.	Rehabilitering av mark- og takterrasser. Utbedring av systemet for røykventilasjon/ trykksetting pga. brannsikkerhet.
2022 - 2022	Oppganger & terrasser.	Slutføring av oppussing av trappeopp ganger og korridorer, vedlikehold av flere terrasser.
2021 - 2021	Oppussing av trappeganger og korridorer.	Maling & nye lysarmaturer med sensorer.
2020 - 2020	Asfaltering.	Asfaltering av veien langs bekken, fra Hoffsvæien og frem til sykkelskuret.
2019 - 2019	Fasader.	Maling av alle oppganger.
2016 - 2016	Nøkkelsystem med nøkkelbrikker	Nytt nøkkelsystem til felles inngangsdør.
2015 - 2015	Fasader.	Utvendig maling av bygg 8-10 og 12.
2010 - 2010	Avfallshåndtering.	Nye søppelskur.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 5829 Selskapsnavn: Skøyenhagen Boligpark Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3282684/uvprqprkmy>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: <https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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.

KORT OM OSS



Nicolay Ulvin

47 35 58 78

nu@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Møt en eiendomsmegler på Skøyen og Ullern med høy lokal kunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no