

Skøyenveien 1C

Innhold

3 Kort om eiendommen

4 Nøkkelinfo

5 Høydepunkter

6 Plantegninger

10 Salgsoppgave

34 Område

38 Dokumenter

- 60 - Energiattest
- 100 Ferdigattest
- 133 Løsøre & Tilbehør
- 136 Forbrukerinformasjon
- 138 Boligkjøperforsikring

140 Megler



Kort om eiendommen

Lunt og luksuriøst.
Familievennlig townhouse med peis og garasje.
Totaloppusset i 2022.
Skjermede, solrike uteplasser.

Nøkkelinfo

Prisantydning
Kr 16 500 000,-

Fellesgjeld
Kr 6 967,-

Totalpris med fellesgjeld
Kr 16 506 967,-

Omkostninger*
Kr 427 640,-

Totalt inkludert omkostninger
Kr 16 934 607,-

Formuesverdi
Kr 4 323 324,-

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4 589,-

BRA-i/BRA Total
147/147 m²

Boligtype/eierform
Rekkehus/Eierseksjon

Byggeår
2008

Soverom
4

Tomteareal
2702 m² - Eiet

Energimerking
C - Rød

* NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Høydepunkter

Velkommen til et vakkert og påkostet townhouse med sentral beliggenhet på Heggeli/Borgen med Frognerparken i umiddelbar nærhet. Boligen ble totalrenovert i 2022 og holder høy standard.
Utstrakt bruk av plassbygde løsninger gir maksimalt med oppbevaringsplass og planløsningen er utnyttet for optimal funksjonalitet.

Store vindusflater gir gjennomgående godt lysinnslipp, og de tre etasjene byr på både sosiale soner, private rom og uteplasser med svært gode solforhold.

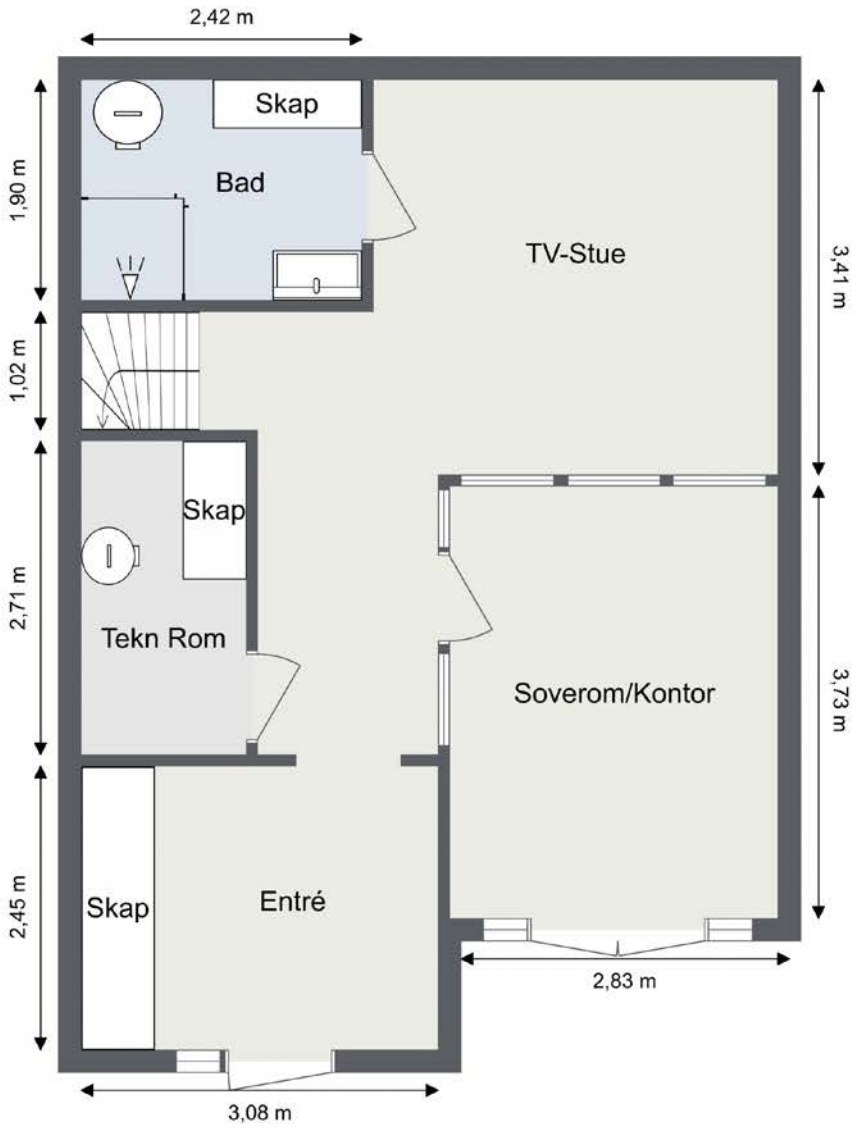
Gjeste- og ungdomsavdeling med lekkert bad på inngangsplanet. Alternativ løsning hybel / utleiemulighet.
Mellomplanet byr på en nydelig stue med peis og en hyggelig og sosial kjøkkensone. Utgang balkong mot øst og innrammet hage mot sydvest.
Lun toppetasje med 3 soverom og delikat, stort bad/ wc.

Sogner til Skøyen skole.



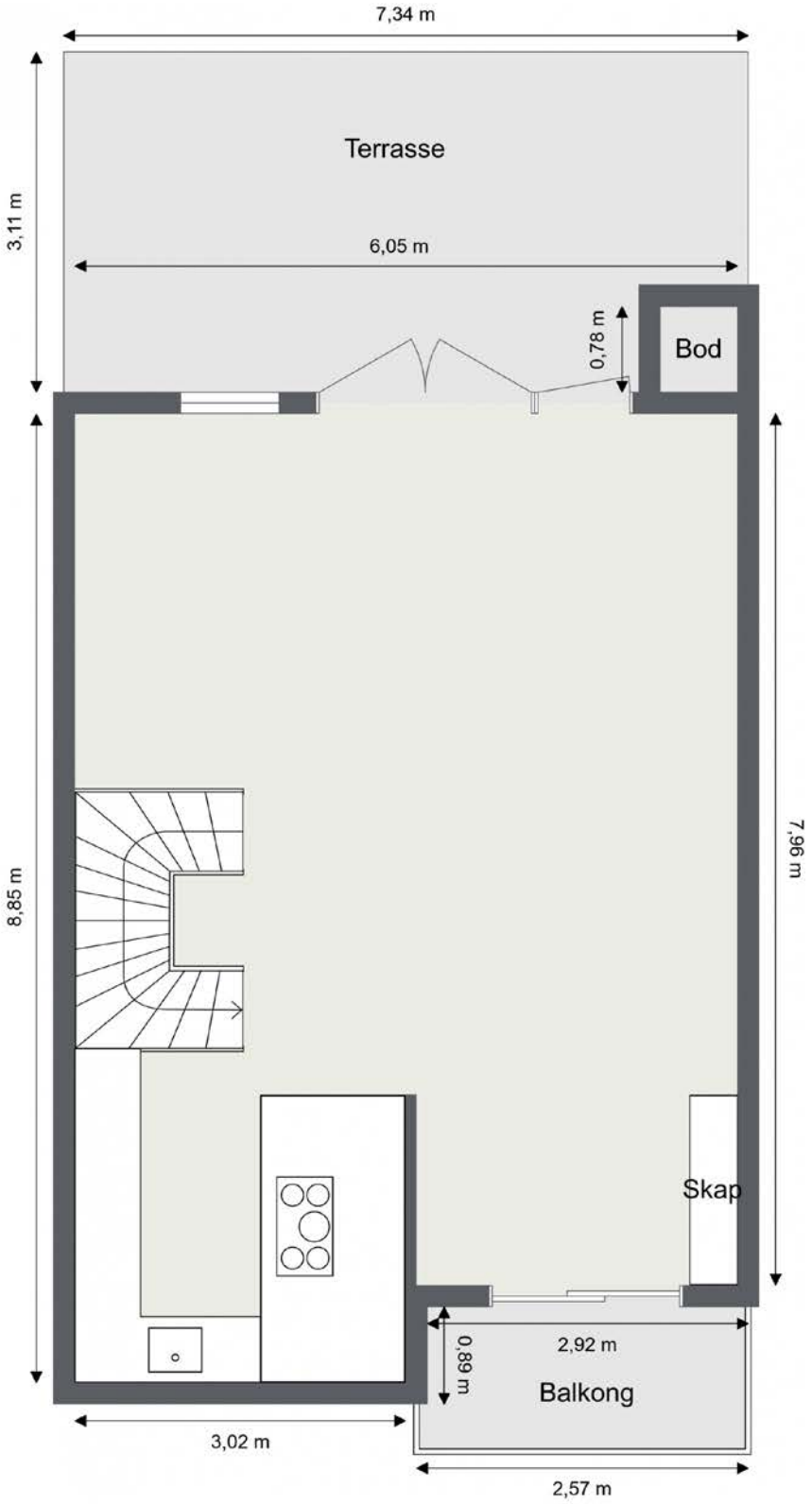
Plantegninger

Tyder



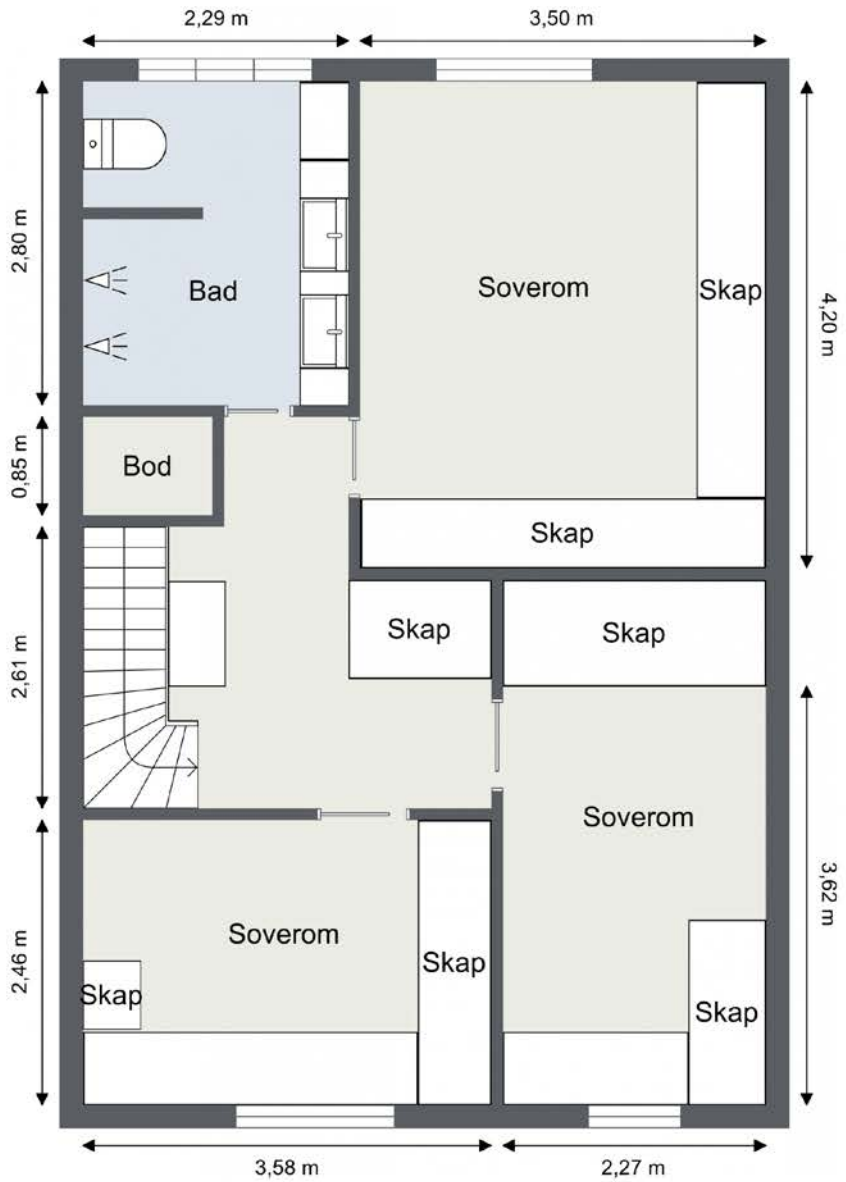
Merk. Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Tyder



Merk. Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Tyder



Merk. Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.



Salgsoppgave

Her finner du øvrig informasjon om eiendommen, som prisantydning, omkostninger, beliggenhet, innhold, kvaliteter og øvrig informasjon.

Prisantydning og omkostninger

kr 16 500 000,- (Prisantydning)
kr 6 967,- (Andel av fellesgjeld)

---

kr 16 506 967,- (Pris inkl. fellesgjeld)

---

kr 13 900,- (Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)* (valgfritt))
kr 412 650,- (Dokumentavgift))
kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument))
kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte))

---

kr 413 740,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))
kr 427 640,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))

---

kr 16 920 707,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)
kr 16 934 607,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Økonomi

Felleskostnader
Felleskostnader kr 4 589,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer: Garasje, nedbetaling av lån og renter, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, honorarer, drift og vedlikehold av garasje og bygninger.

Det vil bli foretatt en årlig justering av felleskostnadene med virkning fra 01.11.2025. Felleskostnadene vil øke til 4 693,-.

Eiendomsskatt
Kr 9 689,- (2025).

Oslo kommune har eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør 2,35 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt

blir fastsatt årlig av bystyret, og eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside.

Fellesgjeld
Kr 6 967 pr. 24.09.2025.

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207796808
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,65%
Restsaldo 80 647,-
Innfrielsesdato: 30.04.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Formue:
Andel fellesformue: Kr 19 078 pr. 31.12.2024.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 4 323 324,- (2023).
Formuesverdi sekundær: Kr 12 604 749,- (2023).

Info om formuesverdi: Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av boligens verdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner. For sekundærbolig gjelder 100% av dokumentert markedsverdi. Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/ BOA).

Beliggenhet

Rekkehus med skjermet beliggenhet i et særdeles attraktivt, veletablert og høyt verdsatt villastrøk på Heggeli, kun en kort spasertur unna Frognerparken. Området karakteriseres av mange for å være blant Oslos hyggeligste, og her bor man i landlige og grønne omgivelser, samtidig som man har svært kort vei til alle

byfasiliteter. Nærmeste T-banestasjon Borgen ligger kun et minutt unna - et stort pluss som gir enkel tilgang til øvrige bydeler og 5 minutter til sentrum.

Nabolaget grenser til Vestre gravlund, som fører videre inn i Frognerparken. Med sine 467 mål er Frognerparken den klart største parken i Oslos indre by. Parken inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum, populære Frognerbadet, Frogner stadion og Sonja Heine ishall. Nærområdet byr på store grøntarealer, lekestativer, treningssenter, fotballbane, idylliske bekkefar, samt fiskemuligheter i Nedre Smestaddam. Bygdøy ligger i fin sykkelavstand med flott turterreng og gode badeplasser. Det er sykkelsti langs Frognerkilen inn til Aker Brygge og ut langs Bestumkilen mot Sandvika. Vinterstid er det i tillegg oppkjørte skispor på Bygdøy og i Frognerparken.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi ved Volvat, søndagsåpne Joker på Smestad, Nærbutikken Skøyen, eller Meny Colosseum mv. Det er flere butikker og servicetilbud på Vinderen, Skøyen og Majorstuen. Sistnevnte er kjent for kjent for noen av byens beste handlegater, som Bogstaveien, samt utesteder, kaffebarer og restauranter. Karenslyst allé ved Skøyen er en spennende og populær handlegate med et rikt utvalg av mote, interiør og spisesteder.

Av nærliggende idrettsplasser finnes bl.a. Skøyenhallen (en del av Skøyen skole) og Nordjordet fotballbane og kunstgressbane som ligger på nedsiden av skolen. I tillegg er det kort gangavstand til både Frogner stadion, tennisanlegget i parken og Frognerbadet. Monolitten idrettslag er nærområdets lokale klubb med grener som fotball, håndball, allidrett, innebandy og tennis. Klubben disponerer bl.a. Nordjordet og Monolitten 5'er som sine baner. Klubbens hovedarena (Ferd arena) ligger i Bygdøyveien. Eiendommen sogner til Skøyen barneskole.

Offentlig kommunikasjon
Umiddelbar adkomst til Borgen T-banestasjon og par minutters gange til buss i Sørkedalsveien

Parkering
Boligen disponerer en garasjeplass i felles oppvarmet garasjekjeller med elbillader. Adkomst til garasje via felles innkjørsel og port fra gateplan.

Hjemmelen følger av sameiets vedtekter som er vedlagt i salgsoppgaven.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Sem & Johnsen visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Tomt

Tomtetype: Eiet, tomtestørrelse: 2702 m².

Flat tomt ut fra stue med gressplen og platting. Hellelagt uteplass ved inngangspartiet. Pent opparbeidet felles eiet tomt i sameiet. Det er vedtektsfestet rett til uteområder i tilknytning til de ulike seksjonene, se vedlagte tomteskisse.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon, objektstype: Rekkehus.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.07.2014, som er vedlagt salgsoppgaven. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer er ingen garanti for at det ikke er utført senere arbeid på eiendommen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Innhold

Boligen inneholder:

1. ETASJE:
Entré, tv-stue, soverom/ kontor, baderom og teknisk rom.

2. ETASJE:
Åpen stue- og kjøkkenløsning med adgang til terrasse på ca. 23 m² og balkong på ca. 2 m².

3. ETASJE:
Gang, tre soverom og baderom.

Eiendommen disponerer en kjellerbod på ca. 5 m² og en garasjeplass. Hjemmelen følger av bekreftelse fra vedtekter som er vedlagt.

Arealer

BRA - i: 147 m².
BRA totalt: 147 m².
TBA: 25 m².

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje:
BRA-i: 49 m²

2. etasje:
BRA-i: 50 m²

3. etasje:
BRA-i: 48 m² .

TBA fordelt på etasje:
2. etasje:
25 m² .

Standard
Velkommen til et vakkert og påkostet townhouse med perfekt beliggenhet på Heggeli/ Borgen. Boligen ble totalrenovert i 2022 med interiørdesign levert av Caiax og arbeid utført av Din Byggpartner AS. Alt av innredning er plassbygget av Luxera.

Utstrakt bruk av plassbygde løsninger gir maksimalt med oppbevaringsplass og planløsningen er utnyttet for optimal funksjonalitet. Videre er det utstrakt bruk av strukturtapet. Store vindusflater gir gjennomgående godt lysinnslipp, og de tre etasjene byr på både sosiale soner, private rom og uteplasser med svært gode solforhold.

Boligen disponerer en garasjeplass i felles, oppvarmet anlegg med elbillader, samt en kjellerbod på ca. 5 m².

1. ETASJE:
Entréen er romslig og velkomponert med plassbygde garderobeløsninger og sittebenk med integrert lagring. Gulvvarme gir lun komfort. Meget god plass til å oppbevare yttertøy og sko.

Videre finner du soverom/ kontor og en hyggelig tv-stue. Rommet er innredet med plassbygde skap. Vegg mot soverom er i glass, noe som sikrer gjennomlys. Praktiske lystette gardiner deler rommene når kontoret brukes som gjesterom. Se også alterantiv skisse for mulig oppdeling til hybel. Et par av de andre boligene har laget en lignende utleieløsning.

Lekkert flislagt, stort bad med plassbygget innredning fra Luxera, helstøpt servantplate, vaskesøyle i skap med vaskemaskin og tørketrommel samt oppbevaring. Dusjhjørnet har innfellbare glassdører, og det er veggmontert toalett med innebygd sisterne. Overflatene består av heldekkende fliser i noen

soner,oppdelte fliser i våtsoner og tapet på øvrige vegger, himling med downlights og ellers pent lyssatt. Varmekabler i gulv.

Et påkostet trapperom forbinder etasjene, her er det innfelt håndløper med belysning, teppe i tette trinn og med vegger som gir minimalt med gjenklang mellom etasjene.

2. ETASJE:
Andre etasje er hjemmets naturlige samlingspunkt og byr på en åpen og luftig stue- og kjøkkenløsning med gasspeis plassert midt i rommet.
Fra stuen er det utgang til en stor terrasse på ca. 23 m² med levegger for skjerming, elektrisk markise og uttak for gassgrill, og videre ut i hagen. I tillegg har kjøkkensonen utgang til balkong på ca. 2 m² med morgensol.

Kjøkkenet er snekkerbygd og levert av Luxera. Her finner du glatte fronter, underlys under overskap, benkeplate og vegg over benkeskap i Decton, underlimt stålkum, integrert induksjonstopp med ventilator fra Røroshetta og integrerte hvitevarer fra Siemens, inkludert kjøleskap, stekeovn, kombiovn og oppvaskmaskin. Kjøkken- og kaffemaskiner er plassert i egne skap. Sokkelskuff.

Høyskap med integrert vinskap gir ekstra oppbevaringsplass, og både automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Vinskapet er fra Temptech og har to temperatursoner.

3. ETASJE:
I boligens øverste etasje har du tre soverom og et lekkert baderom. Alle soverommene har plassbygde garderobeløsninger som gir rikelig med oppbevaringsplass. Teppelagte rom gir en lun stemning.

Baderommet har plassbygget innredning fra Luxera med profilerte fronter og sittebenk. Det er to servanter i helstøpt plate, veggmontert toalett og dobbel dusj med faste felt og dører i herdet glass. Over servantene er det montert speil med belysning. Det er fliser i våtsonene, og malte flater ellers, gulvet har elektriske varmekabler.
Med naturlig lysinnslipp fra vindu gir dette et vakkert rom

Overflater på innvendige gulv:
1. etasje: Fliser i entré og teknisk rom. Enstavs parkett i tv-stue og soverom.
2. etasje: Enstavs parkett.
3. etasje: Heldekningsteppe.

Overflater på innvendige vegger:

1. etasje: Sparklet og malte plater i teknisk rom. Tapet for øvrig.
2. etasje: Tapet på vegger mot trapp. Sparklet og malte plater for øvrig.
3. etasje: Tapet.

Overflater på innvendig himling:
Sparklet og malte plater.

Overflater på trapp:
U- trapp i tre mellom etasjeplan. Malte vanger og trinn. Teppe i senter av trinn.

Tekniske installasjoner:
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i teknisk rom i 1. etasje og i gang i 3. etasje.
- Avløpsrør i plast.
- Stoppekran er plassert i bod/ teknisk rom i 1. etasje.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2007, montert i teknisk rom i 1. etasje. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
- Mekanisk avtrekk med ventil i himling i bad i 1. etasje, bod i 1. etasje, bad i 3. etasje og kjøkken. Friskluftsventil ved inngangsdør i 1. etasje, på yttervegg i stue i 2. etasje, og i alle soverom i 3. etasje.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i teknisk rom i 1. etasje.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Innbo og løsøre: Medfølger ikke: Separat fryseskap i bod under trapp.
Vaskemaskin og tørketrommel.

Dersom ikke annet er opplyst/særskilt avtalt, gjelder NEFs liste over løsøre og tilbehør, som angir hva som følger med boliger og fritidsboliger ved salg. Tilbehørslisten vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene, og kan også leses på https://sem-johnsen.no/losore-og-tilbehor

Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs. før budaksept.
Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger med. Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes tilbehørslisten.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Håkon Jergel Eide-Fredriksen.
Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport.

Tilstandsgrader: Sammendrag selgers egenerklæring:
Har du kjennskap til eiendommen?
- Ja

Når kjøpte du boligen?
- År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?
- Antall år: 11
- Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
- Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/ våtrom?
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Totalrenovering av begge badene i 2022
- Arbeid utført av: Din Byggpartner AS

2.1. Ble tettesjikt/ membran/ sluk oppgradert/ fornyet?
- Ja
- Beskrivelse: 13mm og 20mm membranplater Litex på alle vegger og bunnmembran pvc litex 1,5mm på gulv.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/ kontroll på vann/ avløp?
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Totalrenovering av begge badene ferdigstilt september 2022
- Arbeid utført av: Din Byggpartner AS

11. Kjenner du til om det er/ har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Byttet alt av belysning, stikkontakter og ledningsopplegg ifb med totalrenovering av boligen i 2022.
- Arbeid utført av: DinByggpartner AS v/ Elektro Solutions AS

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

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

- Ja
- Beskrivelse: Årlig kontroll av gassanlegg i regi av sameiet. Kontroll av ventilasjonsanlegg gjennomført juni 2024.

13. Har du ladeanlegg/ ladeboks for elbil i dag?
- Ja
- Beskrivelse: Egen ladeboks medfølger p-plassen i felles p-anlegg. Forbruk faktureres månedlig via sameiet.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/ garasje/ tak/ fasade?
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: 1. Nytt balkongrekkverk og utskiftning av kledningsbord gjennomført i regi av sameiet sommeren 2024. 2. Platting, oppbevaringsbenker og skap bygd i hagen sommeren 2018.
- Arbeid utført av: 1. Keroc AS, 2. Husfix AS

26. Kjenner du til vedtak/ forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/ økt fellesgjeld?
- Ja
- Beskrivelse: Årlig justering av felleskostnader med virkning fra november 2025. Utgjør 104 kr pr. måned for vår seksjon.

Byggemåte
Utvendig: Betongfundamenter. Terreng bestående av steinsatt adkomst i 1. etasje og gressplen i 2. etasje. Grunnmur i betong/ betongelementer. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med stående malt trepanel. Det er observert museband og lufting bak panelet. Saltak i trekonstruksjon. Taksperrer i tre. Sponplater i undertak. Lufting i gesimser. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling. Isolert med mineralull i etsjeskiller. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten på fremsiden av boligen. Nedløpsrør ved terrasse er ført til drensrør.

Ytterdører:
1. etasje: Ytterdør i tre med trelags glassfelt, produsert i 2008. Glassfelt i side med tolags isolerglass, produsert i 2007. Tofløyet terrassedør i kontor med tolags isolerglass, produsert i 2007 i soverom.
2. etasje: Tofløyet balkongdør i stue/ kjøkken med tolags isolerglass, produsert i 2022. Foldedør i tre ledd i stue med tolags isolerglass, produsert i 2022.

Vinduer:
1. etasje: Vindu i entré med tolags isolerglass, produsert i 2007.
2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007.

3. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007.

Innvendige dører:
1. etasje: Glassdør mellom tv-stue og soverom. Profilerte innvendige dører for øvrig.
3. etasje: Skyvedører med profilerte fronter.

Etasjeskiller:
1. etasje: Etasjeskiller i betong.
2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag.
3. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se tilstandsrapporten.

Følgende punkter er gitt TG2:
Utvendig beslag - Nedløpsrør på fremsiden har utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/ adkomst/ inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/ is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler.

Rekkverk og annen fallsikring - Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

Elektrisk anlegg - Det foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget, kun installasjon fra byggeår og arbeider utført i 2022 er dokumentert.

Trapper - Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere.

Utvendig solavskjerming - Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Moderniseringer og påkostninger: Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
Rehabilitering av hele boligen, ferdigstilt i 2022.
– 2 nye bad
– Ny parkett på gulv i de to nederste etasjer, nytt teppe i 3. etasje.
– I hovedsak nytt elektrisk anlegg. Montert LED-belysning.

– Plassbygde skap- og hylleinnredninger.
– Vegg- og himlingsoverflater er pusset opp.
– Varmefolie under gulv i oppholdsrom i 1. etg.
– Ny kjøkkeninnredning montert med Decton benkeplate. Nye hvitevarer.
– Nye innvendige dører i alle etasjer
– Nye verandadører i 2.etg.
– Nytt teppe i trapp

Bebyggelsen
Interiørarkitektens beskrivelse:
"Det vi fokuserte mye på i dette huset var det praktiske rundt flyten i hverdagen. Alt fra oppbevaringen i gangen nede, praktiske løsninger og utnyttelse på kjøkkenet, soverom til plassen på hovedbadet som skulle kunne romme flere av gangen.

Vi flyttet litt på utgangen til terrassen i 2 etasje slik at kjøkkenet skulle fungere bedre enn det var gjort opprinnelig. Vi ønsket også at vinduet på kjøkkenet som er arkitektonisk formet etter stilen på huset skulle få en ekstra oppmerksomhet ved å besmykke den med stenomramming.

Trappen fokuserte vi mye på at skulle kunne integreres som et møbel til resten av huset siden den er såpass synlig og del av alle etasjene. Det samme gjaldt peisen som fortjente ekstra oppmerksomhet siden den er plassert såpass sentralt og dermed fortjente å få en «facelift»

Barnerommene ønsket vi å utnytte 100% slik at plassbygging var det mest fornuftige. Det samme på hovedsoverommet som trengte en masse oppbevaring, samtidig som man ville unngå følelsen av å sove i et klesskap. Kombinasjon av materialer, håndtak og plassering av kommode gjorde det til et vakkert soverom.

Bruken av shutters mot nabohuset er for at man kunne oppleve den private nødvendigheten på bad i soverom, samtidig som de slipper inn nødvendig lys.

Også ønsket vi å gjøre litt ekstra stas på gjestebadet i 1 etasje som er et flerbruksbad brukt til gjester og til vaskerom. Alle fortjener et vakkert vaskerom!

Belysning er også godt gjennomarbeidet og vakre lysarmaturer har fått fortjente plasseringer.

Fargepaletten som ble brukt er satt sammen fra en collage utarbeidet av familien og modernisert og utviklet av caiax teamet."

Øvrig informasjon

Adresse
Skøyenveien 1C, 0375 OSLO.
Gnr. 4, bnr. 45, snr. 6 i Oslo kommune.

Selger
Dagny Stensgård Wik og Lars Helge Wik.

Sameie
Sameiet Skøyenveien 1, Organisasjonsnummer: 993557048.

Sameiets navn er Skøyenveien 1, og har gårdsnummer 4 og bruksnummer 45 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1. juli 2008.

Sameiet består av 4 bygninger med totalt 12 boligseksjoner. Sameiet omfatter også felles garasje- og bod anlegg, med gårdsnummer 304 og bruksnummer 1 seksjonsnummer 1 og 3 hvor sameiet samlet disponerer p-plasser og boder iht vedlagt oversikt i vedtekter. Fordelingen av biloppstillingsplasser og boder mellom seksjonseierne fremgår av en oversikt som styret besitter og denne ligger også vedlagt i vedtektene.

Rettigheter til biloppstillingsplass og/eller bod kan kun overdras ved salg av tilhørende seksjon (jf punkt 2.2 i vedtektene) eller internt til andre seksjonseiere i sameiet. Sameiets styre skal underrettes om slike overdragelser, slik at oversikten kan oppdateres løpende. Ved underretning om slik overdragelse påligger det styret i sameiet å oppdatere oversikten over biloppstillingsplasser og boder. Utleie eller utlån av biloppstillingsplass og/eller bod skal kun skje til andre seksjonseiere i sameiet.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Fra årsberetningen 2025:
- Ingen større vedlikeholdsprosjekter planlagt for det kommende året. Det som evt gjennomføres foreslås finansiert over eksisterende likviditet/budsjett, og uten innkalling av ytterligere EK eller låneopptak. Sittende styre anser 1) Elektrisk anlegg, nytt lysanlegg i garasjer og boder, samt 2) utbedring evt bytte av slagporter og garasjeporter, som det det viktigste utestående vedlikeholdsarbeidet å vurdere for det kommende året.
- Sameiets økonomi har de siste årene vært krevende, men 2024 har vært et positivt år hvor sameiet ikke lenger er avhengig av kassakreditt for løpende drift og kontantstrøm. Det skal fortsatt nevnes at for større kostnadsposter og ekstraordinære hendelser så er det å forvente at dette må finansieres via enten å

innhente egenkapital fra sameiere evt låneopptak.
- Sameiet har laget en tabell med vedlikeholdsoppgaver som burde gjøres i fremtiden. For 2026 har styret ført opp beising av husene med anslått kostnad på +/- 1 million.

Oppdatert info for 2026: Sameiet får bedre likviditet i 2026 grunnet nedbetalt lån. Det planlegger i 2026 å investere ca NOK 200.000 i kjøreporter som vil medføre innkalling av ca. 5.000 pr sameier. Maling som sto på budsjett i 2026 er ikke prekert og er foreløpig utsatt til 2027. Maling antas å dekkes gjennom lån over 8 år som sist.

Styrets arbeid igjennom 2024/25:
- Vask av støyskjerm og øvrig beising av støyskjerm og gjerder, toppbord etc.
- Vedlikeholds spyling og impregnering av betongtrapper / inngang
- Vedlikeholdsspyling, rengjøring av takrenner, samt (noe/delvis) utbedring av takrenner ifm Mansard-tak.
- Vask og rengjøring av tak, sjekk av, og eventuelt bytte av takstein.
- Etablere og montere friskluftsventiler i enheter som har rom hvor dette mangler.
- Service ventilasjonsloftvifte med bytting av filter og rengjøring av kanaler.
- "Dialog" med Oslo kommune/Fornebubanen ifm nåværende trafikk i Skøyenveien og planlagte tiltak for ytterligere trafikk i Skøyenveien.
- Innhentet tilbud knyttet til utbedring av det tekniske, bytte av lys, samt mulighet for stikkkontakter for garasjeplasser i bod og garasjeområder.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS.

Husdyr: Sameiets vedtekter benevner ikke dyrehold spesielt, og det vil dermed være eierseksjonslovens paragraf 28 som gjelder.

(§ 28. Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen).

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Fjorårets regnskap viste et overskudd på kr 360 542,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 316 769,- i overskudd.

Det er i 2025 budsjettert med ytterligere styrking av likviditeten med ca 200 000 kroner, noe som gir sameiet mulighet for å utføre evt vedlikeholdsprosjekter i sameiet (på opptil forslagsvis mellom 100 000 og 200 000 kroner).

Dersom sameiet ønsker å gjennomføre ytterligere vedlikeholdsprosjekter (utover

det som per dags dato anbefales av sittende styre) bør det vurderes innkalling av ytterligere egenkapital for å finansiere dette (eventuelt opptak av mer lån).

Vedtekter/husordensregler
Interessenter oppfordres til å sette seg inn i husordensregler, vedtekter, årsberetning, regnskap og budsjett som finnes vedlagt til salgsoppgaven.

Energimerke
Energikarakter: C, energifarge: Rød

Info energiklasse
Energiattest er vedlagt denne salgsoppgave. Energimerking er et konkret miljøtiltak for å øke bevisstheten om energibruken og hva som kan gjøres for å få en mer energieffektiv bolig. Det kan bidra til at samlet energiforbruk i boliger og bygninger går ned og miljøet spares ved at behovet for å bygge ut ny energi blir mindre. Energiattesten viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen. Energimerket er en karakterskala som går fra A (best) til G (svakest). Karakteren er den samlede vurderingen av boligen og er basert på beregnet levert energi, dvs. antall kilowatt-timer som boligen trenger pr. kvadratmeter for normalt forbruk.

Oppvarming
Det er lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Varmefolie i gulv i entré, soverom/ kontor og tv-stue. Varmekabler på begge bad.

Strømforbruk utgjør 14 200 kwh pr. år. Ovennevnte er basert på selgers nåværende forbruk, og vil variere ut i fra bruk og medlemmer i husstanden.

Regulering
Kommuneplan: Eiendommen er regulert til arealformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å gå inn på plan og bygg sine sider.

Støysone: Videre ligger eiendommen innenfor støysonene vei gul sone, bane gul sone, bane rød sone og vei rød sone.

Eiendommen er også underlagt KDP-17. Kommunedelplan for torg og møteplasser. http:/ / innsyn.pbe.oslo.kommune.no/ saksinnsyn/ showregbest.asp?planid=15137879. Kommunedelplanen kan også fås ved henvendelse til meglers
kontor.

Reguleringsbestemmelser: Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger i reguleringsplanen for småhusområder i Oslos ytre by, «småhusplanen», S - 4220, vedtatt den 15.03.2006 med senere endringer av 12.06.2013. Boligen grenser også til reguleringsplan S-166GA for offentlig kjørebane/ veigrunn.

Revisjon av reguleringsplanen (PBE saksnummer 202300230):
Det er p.t. en pågående plansak (detaljregulering) for revisjon av Småhusplanen. Målsettingen for småhusområdene er blant annet å ivareta de grønne verdiene i og særlig bevare store trær, bevare det naturlige landskapet og eksisterende topografi, styrke bevaringen av småhusområdenes karakter og kvaliteter, skjerme for fortetting i større grad enn i dag, legge til rette for mer klimavennlige utbygginger ved fremtidig utvikling, samt legge til rette for enklere og billigere byggesaksbehandling sammenliknet med i dag. Plan- og bygningsetaten er forslagsstiller for den reviderte planen, og planforslaget ble sendt til politisk behandling i januar 2023. Planen er i skrivende stund ikke er rettskraftig vedtatt, da det skal ha kommet innsigelser i etterkant av Byrådets vedtak i september 2023. Innsigelsene gjaldt, så vidt megler har forstått, blant annet samfunnssikkerhet som f.eks. ras, flom etc., og det kan tenkes at saken må vedtas endelig i departementet. Det kan således komme nye endringer til planen.

Midlertidig forbud mot tiltak (PBE saksnummer 202304720):
Som ledd i den overnevnte plansaken har Plan- og bygningsetaten vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i påvente av ny regulering, jf. plan- og bygningsloven § 13-1. Forbudet gjelder for de arealene som er omfattet av reguleringsplan S-4220 (småhusplanen). Det midlertidige forbudet mot tiltak gjelder for absolutt alle former for tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, også tiltak som ikke er søknadspliktige. I tillegg gjelder forbudet for all felling av trær med en stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng, samt fjerning av vegetasjon og etablering av gjerder utenfor dagens byggegrense mot sjø og mot hovedvassdrag. Plan- og bygningsetaten unntar likevel enkelte typer tiltak fra forbudet, som i begrenset grad vil berøre de verdiene som revisjonen skal ivareta. Disse tiltakene kan søkes om, saksbehandles og gjennomføres på vanlig måte, etter gjeldende småhusplan. Vedlagt salgsoppgaven ligger skrivet fra PBE datert 06.06.2023 som blant annet opplyser om disse unntakene.

Pågående plansak som grenser til eiendommen:
Det er pågående områderegulering for Smestad. Byrådet mener at en områderegulering for Smestad vil bidra til å sikre forutsigbarhet for påfølgende detaljreguleringer ved blant annet å avklare løsninger med Statens Vegvesen og Sporveien for Smestadkrysset, sykkelveien langs ring 3 og T-banestasjonen, redusere reguleringsrisikoen for tomter tilgrensende ring 3, Sørkedalsveien og T-banestasjonen, i tillegg til å sikre juridiske bestemmelser for vern av

småhusområdene med kulturmiljøverdier. Grensene er trukket på grunnlag av overordnede analyser og vil kunne bli justert som følge av revisjon av planprogrammet og mer detaljert kunnskap om området. Saksnummer: 2025/ 06951.

Diverse byggesaker, plansaker m.m. for området kan ses ved å benytte følgende fremgangsmåte:
1. www.oslo.kommune.no
2. Velg "plan, bygg og eiendom
3. Velg "planinnsyn"
4. Søk adresse eller gnr. 4, bnr. 45, snr. 6
5. På venstre og høyre side vil det fremkomme diverse informasjon etter avkrysning (pågående saker: Pågående plansaker, plankunngjøringer, byggesaker, postlistesaker m.m.).

Oslos områder er stadig under endring/ utvikling, herunder omregulering, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 og reguleringskart med bestemmelser. Videre oppfordres interessenter til selv å kontakte PBE på telefon 23491000 dersom spørsmål hva angår kommuneplan, kommunedelplan, regulering, byggesaker, plansaker m.v.

Tinglyste heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/ 4/ 45/ 6:
10.11.1916 - Dokumentnr: 100 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/ kloakkledning
Bestemmelse om deleforbud
BESTEMMELSE OM GENERENDE VIRKSOMHET
Overført fra: Knr:0301 Gnr:4 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1919 - Dokumentnr: 8 - Erklæring/ avtale
VEDTAK AV VISSE VILKÅR VEDR. UTSKILLELSE/ BEBYGGELSE AV DENNE EIENDOM
Overført fra: Knr:0301 Gnr:4 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1937 - Dokumentnr: 968 - Erklæring/ avtale

Bestemmelse om veg, ang. Skøyenvegen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:4 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1962 - Dokumentnr: 14059 - Erklæring/ avtale
Bestemmelse om vann/ kloakkledning
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:4 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2006 - Dokumentnr: 386786 - Erklæring/ avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Forplikter å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune nødvendig veigrunn hvis dispansasjonen blir trukket tilbake.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:4 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Kommunen har gitt dispensasjon i forbindelse med bebyggelse av denne eiendom. Kommunen kan når som helst trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at eier får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin adkomst. Eiere av eiendommen forplikter seg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune nødvendig veigrunn hvis dispansasjonen blir trukket tilbake.

16.06.2008 - Dokumentnr: 485267 - Erklæring/ avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:4 Bnr:40
Bestemmelse om atkomstvei.
Bestemmelse om gjensidig bruksrett til nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger.
Med flere bestemmelser
Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra
Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:4 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Garasjeanlegget er til felles bruk for sameiets eiendom og gnr 4 bnr 298, 40 og 299. Sameiets eiendom skal ha bruksrett til 16 plasser til bilopstillingsplass på gnr 304 bnr 1. Sameiets eiendom har bruksrett til alle boder i felles garasjeanlegg. Servitutten inneholder flere bestemmelser.

27.06.2008 - Dokumentnr: 526782 - Erklæring/ avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:4 Bnr:40
Bestemmelse om atkomstvei.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om stikkledning for vann og avløp.

Bestemmelse om diverse kabler.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adgang og bruksrett til 3 garasjeporter.
Bestemmelse om beplantning.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:4 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Skøyenveien 3 har bruksrett til kjørbar og gangbar atkomstvei fra Skøyenveien over sameiets eiendommen i tillegg til Sørkedalsveien. Sameiets eiendommen har ikke adkomstrett gjennom garasjeporten som Skøyenveien 3 har satt opp for å skille de 4 plassene på det øvre nivå fra de andre plassene. Nr 3 har rett til å koble seg på samme stikkledning for vann og avløp som Sameiets eiendom. Sameiets eiendom har vedlikeholdsansvaret for felles vann og avløpsanlegg. Nr 3 har rett til å føre kabler, TV, fiber og lignende over Sameiets eiendom. Nr 3 gis tillatelse til å sette opp et maksimalt 2,4 meter høyt og tett gjære langs hele grensen eiendommene nr 3 og Sameiets eiendom. Trær og planter langs grensen må ikke overstige 6 meter høye, innenfor 1 meter fra grensen. Servitutten inneholder flere bestemmelser.

01.07.2008 - Dokumentnr: 538315 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 149/ 1509

10.06.2011 - Dokumentnr: 447840 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:4 Bnr:45 Snr:7

Legalpant: Eierseksjonssameiet har panterett i seksjonen for inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader og andre forpliktelser iht. eierseksjonsloven § 31. Forpliktelsen vil følge eiendommen ved salg. Det kan i tillegg vedtektsfestes ytterligere panterett for sameiet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie
Iht. eierseksjonsloven er korttidsutleie av en hel boligseksjon i mer enn 90 døgn årlig, 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.

Diverse

Forbehold

Interessenter oppfordres til å lese hele salgsoppgaven og alle bilag nøye. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Kontakt megler dersom du har spørsmål.

Interessenter oppfordres til å komme på visning og å undersøke eiendommen godt, før bud inngis.

Sem & Johnsens kjøpekontrakt vil bli benyttet som rammeverk for avtalen, og det vil ikke kunne gjøres i endringer i denne i etterkant av akseptert bud. Utkast kan fås ved henvendelse til megler før bud inngis.

Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med henviste dokumenter inkludert alle salgsoppgavens vedlegg før budgivning/ kjøp.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E-verk eller brann-/ feiervesen på eiendommen.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Løsøre

Dersom ikke annet er opplyst/ særskilt avtalt, gjelder Norges Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør som angir hva som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg. Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs før budaksept. Listen kan fås ved henvendelse til megler og vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene. Egen innboforsikring må tegnes av kjøper.

Meglerkontoret er tilknyttet Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester, og eventuelle tvister kan forelegges for nemndas behandling.

Det økonomiske oppgjøret mellom partene utføres av:
Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, org.nr. 999 638 996
Pb. 1613 Vika, 0119 Oslo

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtakelse i Deres bud.

Boligselgerforsikring
Boligselgerforsikring er tegnet av selger og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Boligkjøperforsikring
Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøte og koster mellom kr 6 600,- og 14 000,- avhengig av boligtype og forsikringsprodukter. Egenandel på kr 4.000,- påløper etter 10 advokattimer eller ved tvist (hvis et fremsatt krav er bestridt eller ubesvart). Egenandelen refunderes dersom kunden mottar erstatning/prisavslag fra motparten.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell. Vi gjør oppmerksom på at meglerforetaket mottar godtgjørelse for formidling av forsikringen.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 disse kan ikke påberopes som mangler. Forbehold om eiendommens tilstand som er tilstrekkelig spesifisert, anses som en del av avtalen. Disse vil derfor heller ikke kunne påberopes som en mangel. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningssakkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det samme gjelder unnlatelse av å undersøke forhold på visning/før bud inngis. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har virket inn på avtalen. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand

som en ny eller nyere bolig. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal. Dette forutsatt at avviket er på 2 % eller mer, minimum 1 kvm, og kjøper la vekt på opplysningen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Dette beløpet har ikke betydning for vurderingen om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning, dersom det er mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "Gi bud knappen" eller via våre hjemmesider. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet, i tillegg må legitimasjon fremlegges. Forhøyelser bør også alltid inngis skriftlig, og vi oppfordrer alltid til at megler kontaktes pr. telefon i tillegg, ettersom det kan være forsinkelser på SMS-trafikk og e-post.

Skal budene bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp, helst 10 minutter før stående bud løper ut.

Bud kan ikke ha kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal.

Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Hvitvasking
Megler er rapporteringspliktig etter hvitvaskingsloven. Megler er derfor forpliktet til å gjennomføre kundetiltak for både oppdragsgiver og kjøper, som blant annet innebærer plikt til å gjøre tiltak for å få bekreftet identiteten til kjøper og eventuelle reelle rettighetshavere.

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument (ved personlig fremmøte), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en bekreftet kopi av et legitimasjonsdokument. Dersom kjøper er en juridisk person (AS, ANS, eller øvrige selskapsformer) må det foretas egnede tiltak for å kartlegge reelle rettighetshavere av kjøper. Kjøper er forpliktet til å bidra til gjennomføring av de kundetiltak som initieres av Sem & Johnsen.

Dersom kjøper ikke bidrar til at Sem & Johnsen får gjennomført tilfredsstillende kundetiltak, kan ikke Sem & Johnsen gjennomføre transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 21. Manglende bidrag til gjennomføring av tilfredsstillende kundetiltak er å betrakte som mislighold av avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning.

Tilbud lånefinansiering
Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner, BN Bank. BN Bank har konkurransedyktige betingelser, samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Sem & Johnsen Eiendomsmegling mottar honorar for formidlingen.

Vedlegg til Salgsoppgave
Det forutsettes at interessenter gjør seg kjent med alle salgsoppgavens vedlegg før inngivelse av bud. Kontakt megler ved spørsmål.

Meglers vederlag
Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler
kr 162 062 ved salg til prisantydning.

I tillegg er det avtalt at selger betaler honorarer
29 900,- (Digital markedspakke)
12 900,- (Opplysningspakke salg (lovpålagte opplysninger))
12 900,- (Tilrettelegging)
2 500,- (Visningsmateriell (digitalsalgsoppgave og E-samhandling))

Utgifter

Utlegg
6 570,- (Eierskiftegebyr forretningsfører)
7 900,- (Oppgjørskostnad)

Ved salg til prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 234 732.

Dersom handel ikke kommer i stand belastes kun påløpte honorarer og utlegg.

Samarbeidspartnere
Sem & Johnsen Eiendomsmegling eier aksjer i Bomega AS, som leverer annonsering på hjem.no i markedspakken

Oppdragsanvarlig
Linda Klokk
Eiendomsmegler MNEF/ Advokat/Partner
lk@sem-johnsen.no
Tlf: 920 89 027

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS, Ruseløkkveien 30
0251 OSLO
Tlf: 228 30 100

Salgsoppgavedato
25.02.2026

Området

Nabolagsprofil

Skøyenveien 1C
Nabolaget Smestad/Heggeli
- vurdert av 81 lokalkjente

Spesielt anbefalt for
- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Kvalitet på skolene	Opplevd trygghet	Naboskapet
92%	89%	73%
Veldig bra	Veldig trygt	Godt vennskap

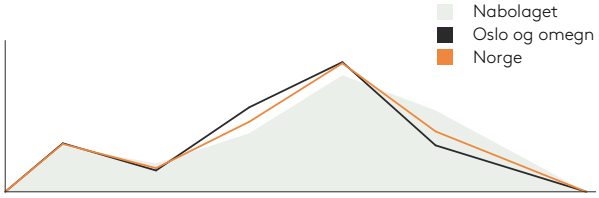
Offentlig transport

Borgen Linje 1, 2, 3, 5	2 min 0.2 km
Heggeli Linje 2N, 28, 45	3 min 0.2 km
Skøyen Linje 13	17 min 1.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.8 km

Skoler

Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	8 min 0.7 km
Smestad skole (1-7 kl.) 572 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km
Vinderen skole (1-7 kl.) 419 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	20 min 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 2.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	5 min 2.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.5 km

Aldersfordeling





Aldersfordeling barn (0-18 år)
- 24% i barnehagealder
- 38% går på barneskole
- 20% går på ungd.skole
- 18% går på VGS e.l.

Barnehager

Villa Borgen barnehage (0-5 år) 58 barn	6 min 0.5 km
Diakonhjemmet barnehage Borgenveien (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km
Nordjordet barnehage (1-5 år) 56 barn	7 min 0.7 km

Dagligvare

Joker Smestad PostNord, søndagsåpent	8 min 0.7 km
Kiwi Ringhuset PostNord	8 min 0.7 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Nabolagsprofil

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil
3. Gående

Kollektivtilbud



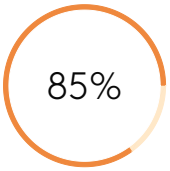
Veldig bra

Kvalitet på barnehagene



Veldig bra

Gateparkering

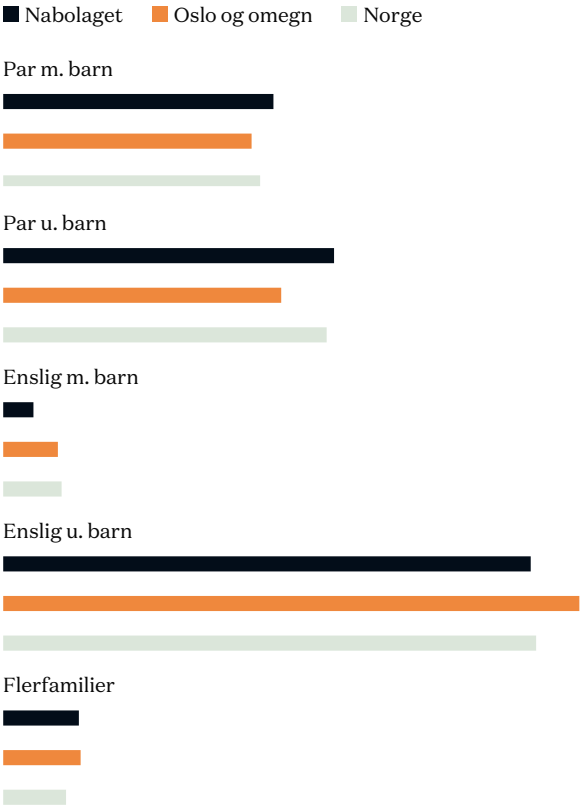


Lett

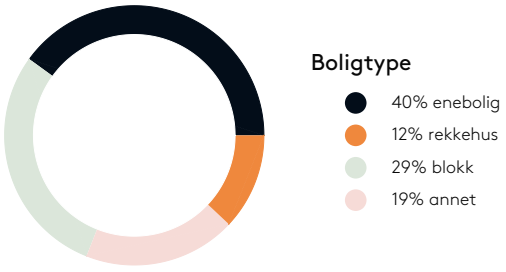
Sport

Skøyenhallen Aktivitetshall	8 min 0.7 km
Øvre silkestrå Ballspill	10 min 0.8 km
EVO Majorstua	13 min
SATS Vinderen	15 min

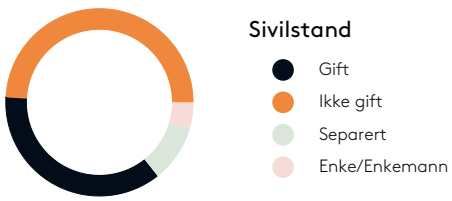
Familiesammensetning



Boligmasse

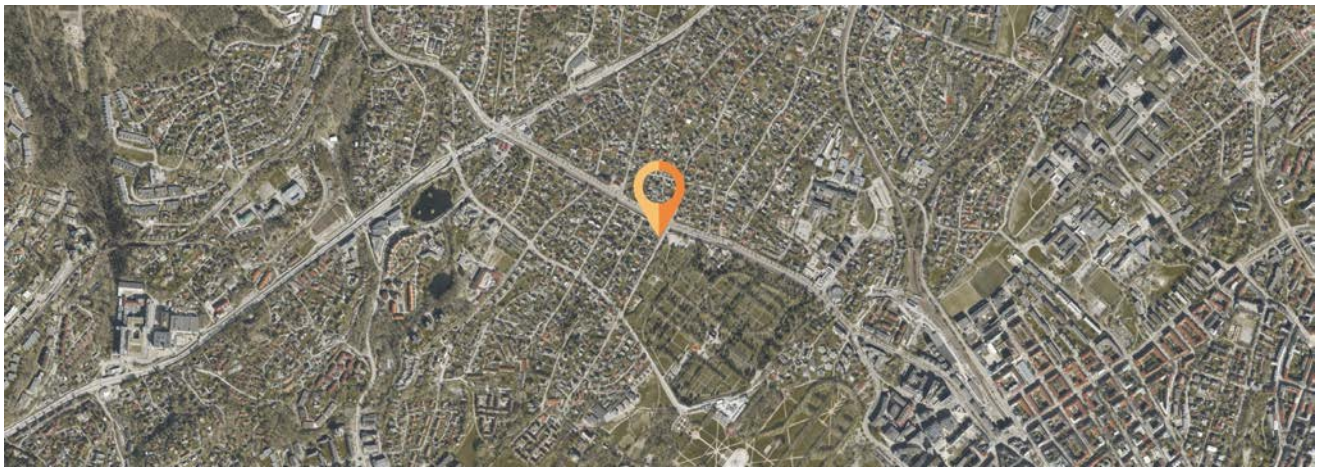


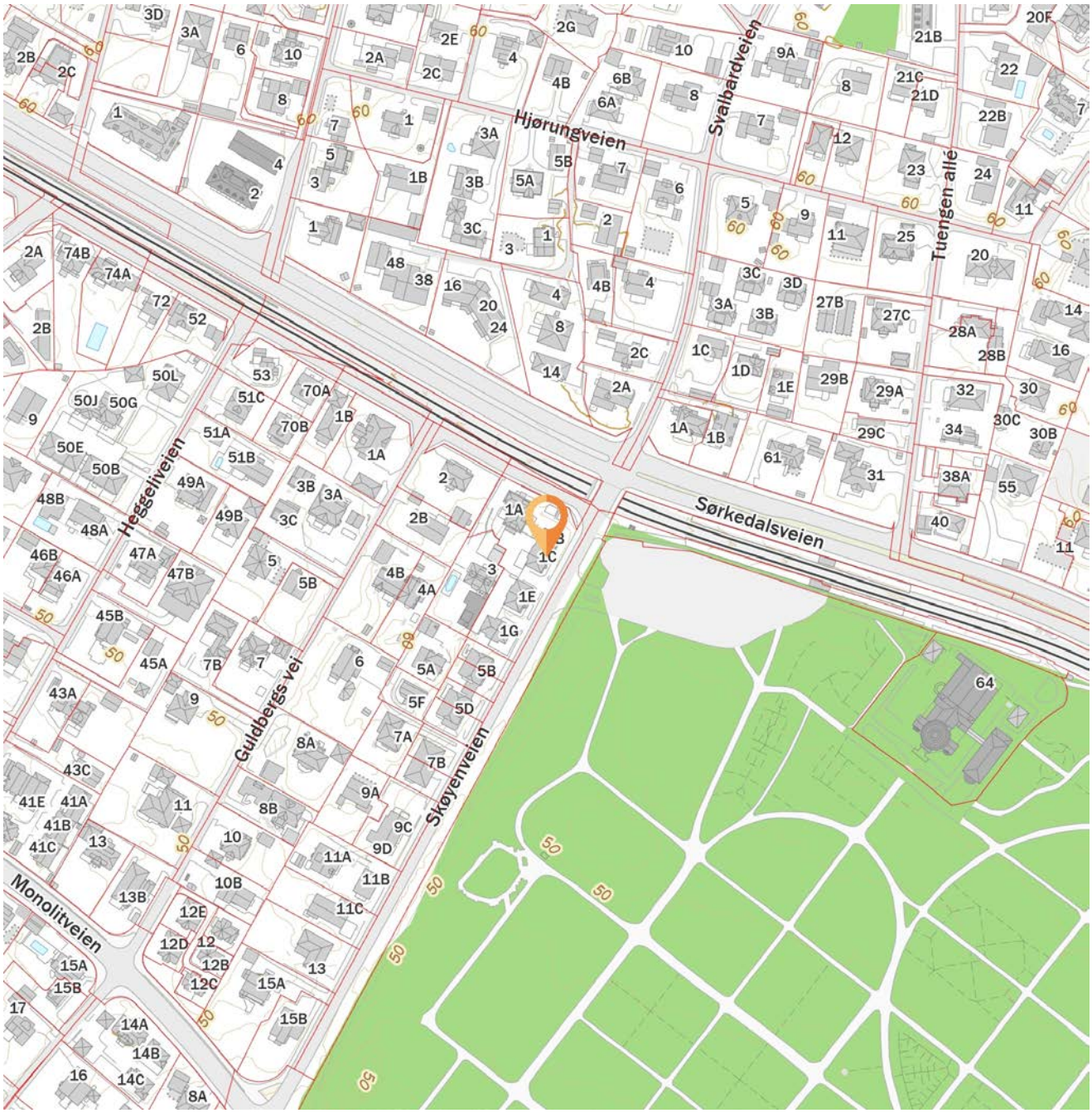
Sivilstand



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Nabolagsprofil





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Dokumenter

Her finner du øvrig dokumenter som omhandler boligen, som tilstandsrapport, vedtekter, leveranse-beskrivelse, utenomhusplan, egenerklæring, brukstillatelse, servitutter/heftelser, info fra kommunen, energiattest, løsøre og tilbehør og boligkjøperforsikring.

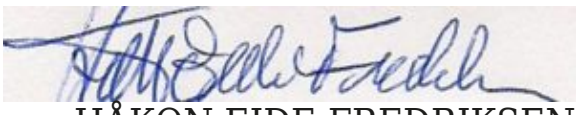
TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SKØYENVEIEN 1 C, 0375 OSLO

Gnr: 4 Bnr: 45 Seksjon: 6
0301 Oslo kommune.
Rekkehus

Dato befaring:	25/09/2025
Utskriftsdato:	06/10/2025
Oppdragsnummer:	98323
Referansenr:	



HÅKON EIDE-FREDRIKSEN
94804000
hef@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis 1.- 2. og 3. etasje.

Garasjeplass for en bil i felles garasjekjeller.

Standard

Boligen er velholdt med god oppgradert standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

Rehabilitering av hele boligen, ferdigstilt i 2022.
– 2 nye bad
– Ny parkett på gulv i de to nederste etasjer, nytt teppe i 3. etasje.
– I hovedsak nytt elektrisk anlegg. Montert LED-belysning.
– Plassbygde skap- og hylleinnredninger.
– Vegg- og himlingsoverflater er pusset opp.
– Varmefolie under gulv i oppholdsrom i 1. etg.
– Ny kjøkkeninnredning montert med Decton benkeplate. Nye hvitevarer.

– Nye innvendige dører i alle etasjer
– Nye verandadører i 2.etg.
– Nytt teppe i trapp

Referansenivå

Boligen er oppført i 2008, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utvendig beslag
- Rekkverk og annen fallsikring
- Elektrisk anlegg
- Trapper
- Utvendig solavskjerming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Dagny Stensgård Wik
Takstmenn:	Håkon Eide-Fredriksen
Befaring/tilstede:	Eier: Dagny Stensgård Wik ,Takstmann: Håkon Eide-Fredriksen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 4 Bnr: 45 Seksjon: 6
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 703 m²
Eierbrøk seksjon:	149/1509
Hjemmelshaver:	Dagny Stensgård Wik og Lars Helge Wik
Adresse:	Skøyenveien 1 C, 0375 Oslo

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	25/09/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	28/09/2025		Eiers egenerklæring er mottatt på epost.		
Ambita infoland	25/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger/ Ferdigattest	30/09/2025		Godkjente byggetegninger / ferdigattest er mottatt fra kommunen på epost.		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata

Byggeår	2008

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	49	45	4
2. etasje	50	50	0
3. etasje	48	47	1
Sum bolig:	147	142	5

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad, Entré, Tv-stue, Soverom/kontor	Teknisk rom
2. etasje	Stue/kjøkken	
3. etasje	Bad, Gang, Tre soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	49	0	0	0
2. etasje	50	0	0	25
3. etasje	48	0	0	0
Sum bolig:	147	0	0	25
Sum BRA:	147			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Entré, Tv-stue, Soverom/kontor, Teknisk rom		
2. etasje	Stue/kjøkken		
3. etasje	Bad, Gang, Tre soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	5	0	5
Sum bolig:	5	0	5

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom, Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	5	0	0
Sum bolig:	0	5	0	0
Sum BRA:	5			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom, Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Rekkehus

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc. Fellesareal skal vurderes om boligen har vedlikeholdsplikt for sin andel av utvendige konstruksjoner. Hentet fra sameiets vedtekter : Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Lovlighet

Beskrivelse:	Ferdigattest er gitt på eiendommen 09.07.2014

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Etter gjeldene forskrifter skal det være fukttett sjikt/radonduk og isolasjon mellom bygningen og grunnen, og dreneringsrør i underkant av ringmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av steinsatt adkomst i 1. etasje og gressplen i 2. etasje.

Tilstandsvurdering: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong/betongelementer.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. TG: 1

Yttervegger

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.
Det er observert museband og lufting bak panelet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Taksperrer i tre. Sponplater i undertak. Lufting i gesimser.
Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling. Isolert med mineralull i etsjeskiller.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med betongtakstein.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor ikke oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 1. TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten på fremsiden av boligen. Nedløpsrør ved terrasse er ført til drensrør.

Tilstandsvurdering: Tg 2: Nedløpsrør på fremsiden har utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.
Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje: Ytterdør i tre med trelags glassfelt, produsert i 2008. Glassfelt i side med tolags isolerglass, produsert i 2007. Tofløyet terrassedør i kontor med tolags isolerglass, produsert i 2007 i soverom.
2. etasje: Tofløyet balkongdør i stue/kjøkken med tolags isolerglass, produsert i 2022. Foldedør i tre ledd i stue med tolags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: 1. etasje: Vindu i entré med tolags isolerglass, produsert i 2007.
2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007.
3. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: 1. etasje: Glassdør mellom tv-stue og soverom. Profilerte innvendige dører for øvrig.
3. etasje: Skyvedører med profilerte fronter.

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

TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: 2. etasje: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 23 m². Terrassebord på bjelkelag og levegger/rekkverk i malt tre. Uttak for gassgrill fra felles gassanlegg fra fordelingsskap på terrassen.
Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 2 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	2. etasje: Rekkverk på balkong i malt tre. Rekkverkshøyden er målt til 95 cm.
Tilstandsvurdering:	Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Kryperom/krypekjeller

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.
Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Kjelleren har innredet areal, som ble innredet i 2008. Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Bad og tv-stue.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da areal på utsiden av vegg i 1. etasje er ut til garasje/fellesareal, eller er tilknyttet kjellerareal i annen boenhet.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Ildsteder

Beskrivelse:	2. etasje: Gasspeis i stue. Gasstilførsel fra felles tank med fordelingsskap og måler på terrasse.	
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i teknisk rom i 1. etasje og i gang i 3. etasje. Avløpsrør i plast. Stoppekran er plassert i bod/teknisk rom i 1. etasje.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2007, montert i teknisk rom i 1. etasje. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk med ventil i himling i bad i 1. etasje, bod i 1. etasje, bad i 3. etasje og kjøkken. Friskluftsventil ved inngangsdør i 1. etasje, på yttervegg i stue i 2. etasje, og i alle soverom i 3. etasje.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i teknisk rom i 1. etasje.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2022
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget, kun installasjon fra byggeår og arbeider utført i 2022 er dokumentert. Dette kan medføre en økt risiko, dersom arbeider utfør i regi av tidligere eier ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: 1. etasje: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Varmefolie i gulv i entré, soverom/kontor og tv-stue. Varmekabler i bad.
3. etasje: Elektriske varmekabler i bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: 1. etasje: Etasjeskiller i betong.
2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag.
3. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Tv-stue og entre, stue/kjøkken, og gang og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: U- trapp i tre mellom etasjeplan. Malte vanger og trinn. Teppe i senter av trinn.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det ingen håndløpere. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Dectonplate på vegg over benkeskap. Benkeplate i kompositt (Decton) med underlimt kum i stål. Induksjonstopp med integrert kullfilterventilator. Kjøleskap, stekeovn, kombiovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Høyskap med glatte fronter og integrert vinskap. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1. etasje: Fliser i entré og teknisk rom. Enstavs parkett i tv-stue og soverom. 2. etasje: Enstavs parkett. 3. etasje: Heldekningsteppe.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	1. etasje: Sparklet og malte plater i teknisk rom. Tapet for øvrig. 2. etasje: Tapet på vegger mot trapp. Sparklet og malte plater for øvrig. 3. etasje: Tapet.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	1. etasje: Plassbygde garderobeskap i entré og tv-stue med profilerte fronter. Plassbygget benk med lagring i entré. 3. etasje: Plassbygde garderobeskap og innredning i alle soverom og i gang.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse:	Elektrisk markise er montert over terrasse.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2022.
Dokumentasjon foreligger i boligmappa.no

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater i våtsoner. Tapet for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2022. Dokumentasjon foreligger på boligmappa.no

---

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser i våtsoner. Sparklet og malte plater for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Plassbygget baderomsinnredning med profilerte fronter og sittebenk. Speil og belysning over servanter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dobbel dusj med faste felt og dør i herdet glass, to servanter i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasjeplass for en bil i felles garasjekjeller. Adkomst til garasje via felles innkjørsel og port fra gateplan. Elbillader er montert på plassen.

Bodplass i felles kjeller på ca 5 m².

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

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

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Sem og Johnsen Boliger

Oppdragsnr.
20-25-1725

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Helge Wik	Dagny Stensgård Wik

Gateadresse
Skøyenveien 1C

Poststed	Postnr
OSLO	0375

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-25-1725

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av begge badene i 2022
Arbeid utført av	Din Byggpartner AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	13mm og 20mm membranplater Litex på alle vegger og bunnmembran pvc litex 1,5mm på gulv.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av begge badene ferdigstilt september 2022
Arbeid utført av	Din Byggpartner AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet alt av belysning, stikkontakter og ledningsopplegg ifb med totalrenovering av boligen i 2022
Arbeid utført av	DinByggpartner AS v/ Elektro Solutions AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Årlig kontroll av gassanlegg i regi av sameiet. Kontroll av ventilasjonsanlegg gjennomført juni 2024.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Egen ladeboks medfølger p-plassen i felles p-anlegg. Forbruk faktureres månedlig via sameiet.

Document reference: 20-25-1725

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1. Nytt balkongrekkverk og utskiftning av kledningsbord gjennomført i regi av sameiet sommeren 2024. 2. Platting, oppbevaringsbenker og skap bygd i hagen sommeren 2018.
Arbeid utført av	1. Keroc AS, 2. Husfix AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Årlig justering av felleskostnader med virkning fra november 2025. Utgjør 104 kr pr. måned for vår seksjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 20-25-1725

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

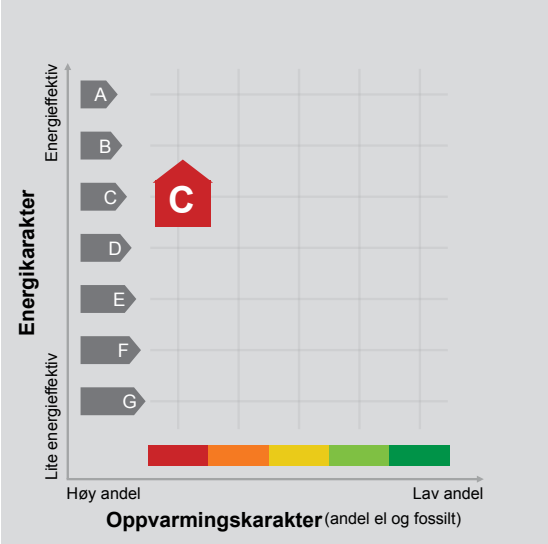
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 20-25-1725

ENERGIATTEST

Adresse	Skøyenveien 1C
Postnummer	0375
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81801126
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-172400
Dato	24.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 12 426 kWh pr. år

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

12 426 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Forretningsførerinformasjon

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
v/Laura Uzulniece
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO
E-post: lu@sem-johnsen.no

Deres ref.: 20-25-1725 . Vår ref.: 4532-1-06 Dato: 24.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Skøyenveien 1
Organisasjonsnr:	993557048
Seksjonseier:	Wik, Lars Helge
Medeier:	Wik, Dagny Stensgård
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Skøyenveien 1 C, 0375 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	304
Bnr.	1

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 79126844.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje følger leilighet, krav for leie kommer i tillegg til felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207796808
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,65%
Restsaldo	80 647,00
Innfrielsesdato:	30.04.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 589,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader townhouse	131,00	
Garasje	142,00	
Lån leiligheter	849,00	
Felleskostnader felles	3 467,00	3 571,01 fra 01.11.2025

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 130,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 148,-
Annen formue:	19 078,-
Gjeld:	13 578,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207796808
Restsaldo:	6 967,37
Kapitalkostnader:	900,48

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 6 967,37,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Andreas Loly pr. e-post

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo:
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4532
SAMEIET SKØYENVEIEN 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SKØYENVEIEN 1

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:
29. april 2025 kl. 20:00, Digitalt /Teams (egen invitasjon sendes per epost). .

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. Budsjett 2025
7. Informasjon fra styret
8. Valg av styre
9. Eventuelt

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SKØYENVEIEN 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Anders Skar til møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Skar ble valgt som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sameiemøtet anser frammøtelisten tatt opp i sameiermøtet 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Roger Engebretsen som protkollfører, og Andreas Loly og Thomas Hysing som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet vedtok at fører av protokollen ble Roger Engebretsen . Som protokollvitner ble Andreas Loly og Thomas Hysing vedtatt.

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at sameiermøtet godkjenner årsrapport og årsregnskap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 4532.pdf

Sak 6

Budsjett 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslått budsjett for 2025, inkludert vedlikehold i sameiet. Det foreslås en økning i felleskostnader på 3 % fra August.

Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter for året. I den grad vedlikehold skal utføres foreslås dette finansiert med sameiets midler og innenfor foreslått budsjett for 2025. Sittende styre anser 1) Elektrisk anlegg, nytt lysanlegg i garasjer og boder, samt 2) utbedring evt bytte av slagporter og garasjeporter, som det det viktigste utestående vedlikeholdsarbeidet å vurdere for det kommende året.

Styrets innstilling

Budsjett for 2025 vedtas, sameiet godkjenner økningen i felleskostnader. [Det oppfordres til en diskusjon rundt ønsket/behovet for vedlikeholdsprosjekter for det kommende året.]

Forslag til vedtak

Sameimøtet vedtok budsjett for 2025 samt økning i felleskostnader fra August.

Vedlegg

2. Budsett 2025 - Skøyenveien 1.pdf

Sak 7

Informasjon fra styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Allmen informasjon fra styret som ikke er informert om under regnskap, budsjett, samt en nærmere gjennomgang av hvor grensen går mellom det som er den enkelte andelseiers ansvar og hva som faller inn under sameiets ansvar for vedlikehold, reparasjoner m.m.

Styrets innstilling

Sameiet tok orienteringen til etterregning.

Forslag til vedtak

Sameiet tok orienteringen til etterretning.

Sak 8

Valg av styre

Hele dagens styre er på valg. Det vil si:
- styreleder
- styremedlem (1)
- styremedlem (2)
- varamedlem

Innstilling

Styret foreslår at 1 representant fra dagens styre blir gjenvalgt som styremedlem for å sikre kontinuitet i styrearbeidet, og at 2 stk nye representanter fra sameiet trer inn i rollene som styreleder og styremedlem. Hvem dette er blir opptil sameiemøtet å bestemme.

Roller og kandidater

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

- Til Diskusjon

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

- En Til
- Nytt Styremedlem

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

- Nytt varamedlem

Sak 9
Eventuelt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mulighet for å ta opp saker under eventuelt til diskusjon.

Styrets innstilling
N/A

Forslag til vedtak
N/A

Styrets årsrapport

Styrets arbeid igjennom 2024/25 har utover normal drift og oppfølging hovedsakelig omfattet planlegging og gjennomføring/fullføring av av diverse tidligere igangsatt utendørs vedlikeholdsarbeid. Herunder blant annet:

- Vask av støyskjerm og øvrig beising av støyskjerm og gjerder, toppbord etc.
- Vedlikeholds spyling og impregnering av betongtrapper / inngang
- Vedlikeholdsspyling, rengjøring av takrenner, samt (noe/delvis) utbedring av takrenner ifm Mansard-tak.
- Vask og rengjøring av tak, sjekk av, og eventuelt bytte av takstein.
- Etablere og montere friskluftsventiler i enheter som har rom hvor dette mangler.
- Service ventilasjonsloftvifte med bytting av filter og rengjøring av kanaler.

En nærmere gjennomgang av dette arbeidet, samt utestående vedlikeholdsoppgaver, vil bli presentert i sameiermøtet.

Av andre hendelser og aktiviteter kan også nevnes:

- Oppfølging av Gjensidige tilknyttet erstatningssak for vannskader i 1H, hvor vi til slutt høsten 2024 ble tilkjent en erstatning på ca 63 tusen (minus egenandel).
- Fortsatt "dialog" med Oslo kommune/Fornebubanen ifm nåværende trafikk i Skøyenveien og planlagte tiltak for ytterligere trafikk i Skøyenveien.
- Dugnad i sameiet.
- Koordinering mot forsikringsselskap tilknyttet vannskader i 1A.
- Oppfølging og klaging til Pelias knyttet til deres leveranser for å begrense rotter/skadedyr.
- Oppfølging Nassau rundt gjentakende problemer med garasjeport (-/åpner) i den store garasjen.
- Innhentet tilbud knyttet til utbedring av det tekniske, bytte av lys, samt mulighet for stikkkontakter for garasjeplasser i bod og garasjeområder.

Sameiets økonomi har de siste årene vært krevende, men 2024 har vært et positivt år hvor sameiet ikke lenger er avhengig av kassakreditt for løpende drift og kontantstrøm. Det skal fortsatt nevnes at for større kostnadsposter og ekstraordinære hendelser så er det å forvente at dette må finansieres via enten å innhente egenkapital fra sameiere evt låneopptak.

SAMEIET SKØYENVEIEN 1
ORG.NR. 993 557 048, KUNDENR. 4532

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	571 972	535 548	0	0
Ladeinntekter EL-bil		24 285	8 869	0	0
Andre inntekter	3	518 514	450 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 114 771**	**994 417**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-45 295	-43 015	0	0
Konsulenthonorar	4	-3 394	-2 250	0	0
Drift og vedlikehold	5	-381 512	-695 756	0	0
Forsikringer		-106 858	-96 622	0	0
Kommunale avgifter	6	-185 595	-158 496	0	0
Energi/fyring		-668	-27 595	0	0
Andre driftskostnader	7	-18 459	-19 471	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-741 781**	**-1 043 204**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**372 990**	**-48 787**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	11 445	10 431	0	0
Finanskostnader	9	-23 893	-29 093	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-12 448**	**-18 662**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**360 542**	**-67 449**	**0**	**0**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital Felles	9 083	0
Reduksjon udekket tap Felles	315 583	0
Reduksjon udekket tap Garasje	14 341	0
Til opptjent egenkapital Townhouse	10 770	10 500
Til opptjent egenkapital Leiligheter	10 765	10 500
Udekket tap Garasje	0	-13 207
Udekket tap Felles	0	-75 242

SAMEIET SKØYENVEIEN 1
ORG.NR. 993 557 048, KUNDENR. 4532

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	10	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		**2**	**2**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		65	59
Kundefordringer		46 793	0
Forskuddsbetalte kostnader		16 173	13 948
Andre kortsiktige fordringer	11	18 490	41 284
Driftskonto OBOS-banken		120 017	0
SUM OMLØPSMIDLER		**201 538**	**55 291**
SUM EIENDELER		**201 540**	**55 293**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		9 083	0
Udekket tap Felles		0	-315 583
Udekket tap Garasje		-276 458	-290 799
Opptjent egenkapital Leiligheter		150 999	140 234
Opptjent egenkapital Townhouse		152 359	141 589
SUM EGENKAPITAL		**35 983**	**-324 559**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	157 167	264 592
SUM LANGSIKTIG GJELD		**157 167**	**264 592**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 321	35 508
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	69 265
Påløpte renter		69	1 877
Påløpte avdrag		0	8 610
SUM KORTSIKTIG GJELD		**8 390**	**115 260**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**201 540**	**55 293**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Skøyenveien 1

Anders Skar	Roger Engebretsen	Heiki Høyer-andreassen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader - Felles	407 517
Felleskostnader lån - Felles	117 912
Felleskostnader - Garasje	25 008
Felleskostnader - Leiligheter	10 770
Felleskostnader - Townhouse	10 765
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**571 972**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ekstra kapitalinnkreving	450 002
Ref. skadesak Gjensidige	63 712
Leie parkering	4 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**518 514**

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 394
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 394**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-337 228
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 284
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-381 512**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-126 738
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-58 585
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-185 595**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 519
Verktøy og redskaper	-1 912
Andre fremmede tjenester	-277
Andre kontorkostnader	-400
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 222
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-18 459**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	775
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	131
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 539
SUM FINANSINNTEKTER	**11 445**

NOTE: 9
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-17 854
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 039
SUM FINANSKOSTNADER	**-23 893**

NOTE: 10
VARIGE DRIFTSMIDLER

Gassanlegg		
Kostpris	78 103	
Avskrevet tidligere	-78 102	
		1
Port		
Tilgang 2011	396 000	
Avskrevet tidligere	-395 999	
Avskrevet i år	0	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**2**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE: 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Gassavregning påfyll propan, ikke utfakturert		18 490
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		**18 490**

NOTE: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2019	-710 670	
Nedbetalt tidligere	446 078	
Nedbetalt i år	107 425	
		-157 167
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-157 167**

Budsjett 2025

Forslaget er i hovedsak basert på budsjetterte tall for inneværende år. Vi har tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater.

Regnskap 2024 & budsjett 2025:

	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Regnskap hittil i år
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	571 972	580 552	195 548
LADEINNTEKTER EL.BIL	24 285	-	-
ANDRE INNTEKTER	518 514	-	-
INNTEKTER	**1 114 771**	**580 552**	**195 548**
REGNSKAPSFØRERHONORAR	- 45 295	- 47 107	- 47 107
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	- 3 394	- 3 564	-
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	- 381 512	120 000	- 64 153
FORSIKRINGER	- 106 858	- 128 230	- 44 165
KOMMUNALE AVGIFTER	- 185 595	- 213 434	- 51 905
ENERGI / FYRING	- 668	1 000	-
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	- 18 459	20 000	- 2 992
DRIFTSKOSTNADER	**- 741 781**	**- 251 334**	**- 210 323**
DRIFTSRESULTAT	**372 990**	**329 217**	**- 14 775**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	11 445	11 445	-
FINANSKOSTNADER	- 23 893	- 23 893	- 4 318
FINANSPOSTER	**- 12 448**	**- 12 448**	**- 4 318**
RESULTAT	**360 542**	**316 769**	**- 19 093**
AVDRAG PÅ LÅN	107 425	116 000	37 738
ENDRING LIKVIDITET	**253 117**	**200 769**	**- 56 831**

Før 2024 trakk sameiet regelmessig på en kassekreditt innvilget i OBOS banken på 150 000 kroner på grunn av høyere vedlikeholdskostnader. Den positive endringen i likviditet på 253 117 gjør at sameiet nå har ca 100 000 i likvider (i tillegg til kassekreditten på 150 000). Innkalling av EK ifm vedlikehold samt erstatning fra forsikringsselskapet i 2024 har bidratt til at selskapet ikke lengre er avhengig av kreditt for å finansiere den løpende kontantstrømmen (og planen er å si opp kreditten på 150 000).

Det er i 2025 budsjettert med ytterligere styrking av likviditeten med ca 200 000 kroner, noe som gir sameiet mulighet for å utføre evt vedlikeholdsprosjekter i sameiet (på opptil forslagsvis mellom 100 000 og 200 000 kroner).

I budsjettet p.t ligger det kun i løpende vedlikeholdskostnader på ca 10 000 kroner per måned. Se vedlegg for utestående og tidligere diskutert vedlikeholdsprosjekter.

Dersom sameiet ønsker å gjennomføre ytterligere vedlikeholdsprosjekter (utover det som per dags dato anbefales av sittende styre) bør det vurderes innkalling av ytterligere egenkapital for å finansiere dette (eventuelt opptak av mer lån).

Kommentarer til budsjettpostene for 2025:

Inntekter Vi har tatt utgangspunkt i budsjetterte inntekter for 2024, og en foreslått økning av felleskostnader på 3 % fra og med august.

Kommunale avgifter Forslaget til kommunale avgifter presenteres i den enkeltes kommunes budsjettforslag, og vedtas senere på året. Det er få kommuner som har presentert forslag ved budsjetteringstidspunktet. Vi har derfor lagt til grunn en generell økning på 15 %. I Oslo kommune er det lagt inn 18 % økning i vann- og avløpsavgiften og 4 % økning i renovasjonsavgiften i tråd med forslaget fra Oslo kommune.

Kostnadspost	**Basert på**	**Justert med**
Revisjonshonorar	Budsjett i fjor	4% økning
Forretningsførerhonorar	Budsjett i fjor	5% okning
Drift og vedlikehold:		
Større/reperasjon og vedlikehold		Posten er satt til null
Forsikring bygninger	Budsjett i fjor	20% økning
Kommunale avgifter generelt	Budsjett i fjor	15% økning
Vann og avløpsavgift Oslo	Budsjett i fjor	18% økning
Renovasjonsavgift Oslo	Budsjett i fjor	4% økning
Andre driftskostnader:		
Skadedyr/soppkontroll	Budsjett i fjor	4% økning
Driftsmaterialer	Budsjett i fjor	Ingen endring
Finansinntekter/kostnader		
Finaninntekter	Budsjett i fjor	Ingen endring
Finanskostnader	Gjeldende nedbetalingsplan(er)	
Avdrag	Gjeldende nedbetalingsplan(er)	

Vedlegg:

Sameiet Skøyenveien 1 – vedlikeholdsoppgaver:

Ingen større vedlikeholdsprosjekter planlagt for det kommende året. Det som evt gjennomføres foreslås finansiert over eksisterende likviditet/budsjett, og uten innkalling av ytterligere EK eller låneopptak.

Sittende styre anser 1) Elektrisk anlegg, nytt lysanlegg i garasjer og boder, samt 2) utbedring evt bytte av slagporter og garasjeporter, som det det viktigste utestående vedlikeholdsarbeidet å vurdere for det kommende året.

	Oppgave med beskrivelse	**Anslått kostnad**	**Når**
1.	Faglig vurdering av vannlekkasjer gjennom betongtak i garasjer	Ukjent	?
2.	Installasjon av nytt lysanlegg i garasjer og boder, (samt mulighet for stikkontakt ifm garasjeplass + i bod).	Ca 70.000	?
3.	Utbedring evt bytte av slagporter, samt garasjeporter.	Ca 30.000	?
4.	Utbedring av takrenner	Ukjent	?
5.	Bytting av dør i stor garasje	Ukjent	2030
6.	Beising av husene	+/- 1 million	2026
	Estimat kostnader 2025	**120 000**	

Spyling av takrenner, vask av tak bør gjøres på regelmessig basis, og oftere enn tidligere. Takrenner oftere enn tak. Sist gjort vår/sommeren 2024.

(Det var også planlagt utbedring av enkelte takrenner i 2024, men prosjektet for å gjennomføre dette viste seg å bli langt mer omfattende og kostnadskrevende enn først antatt (krevde blant annet at all takstein måtte tas av for å komme til innfestingen til takrennene). Forslagsvis kan vi leve med dagens takrenner litt lengre, men det bør vurderes å gjøre noe med dette på sikt).

Forslag om i større grad skille på vedlikeholdsoppgaver, spesielt ved behov for innkalling av egenkapital, som treffer 1A og rekkehusene, da rekkehusene mest sannsynlig fremover vil ha større vedlikeholdsbehov.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25
Selskapsnummer: 4532 **Selskapsnavn:** SAMEIET SKØYENVEIEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SKØYENVEIEN 1

Organisasjonsnummer: 993557048
Møtet ble avholdt 29. april kl. 20:00, Digitalt /Teams (egen invitasjon sendes per epost). .

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Anders Skar til møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Skar ble valgt som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiemøtet anser frammøtelisten tatt opp i sameiermøtet og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Roger Engebretsen som protkollfører, og Andreas Loly og Lars Helge Wik som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiermøtet vedtok at fører av protokollen ble Roger Engebretsen . Som protokollvitner ble Andreas Loly og Lars Helge Wik vedtatt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

BJsFpq8xlx-SJnta5Uxlg

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Styret foreslår at sameiermøtet godkjenner årsrapport og årsregnskap.

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

6. Budsjett 2025

Foreslått budsjett for 2025, inkludert vedlikehold i sameiet. Det foreslås en økning i felleskostnader på 3 % fra August.

Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter for året. I den grad vedlikehold skal utføres foreslås dette finansiert med sameiets midler og innenfor foreslått budsjett for 2025. Sittende styre anser 1) Elektrisk anlegg, nytt lysanlegg i garasjer og boder, samt 2) utbedring evt bytte av slagporter og garasjeporter, som det det viktigste utestående vedlikeholdsarbeidet å vurdere for det kommende året.

Styrets innstilling
Budsjett for 2025 vedtas, sameiet godkjenner økningen i felleskostnader. [Det oppfordres til en diskusjon rundt ønsket/behovet for vedlikeholdsprosjekter for det kommende året.]

> **Forslag til vedtak:**
> Sameimøtet vedtok budsjett for 2025 samt økning i felleskostnader fra August.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Informasjon fra styret

Allmen informasjon fra styret som ikke er informert om under regnskap, budsjett, samt en nærmere gjennomgang av hvor grensen går mellom det som er den enkelte andelseiers ansvar og hva som faller inn under sameiets ansvar for vedlikehold, reparasjoner m.m.

Styrets innstilling
Sameiet tok orienteringen til etterregning.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet tok orienteringen til etterretning.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av styre

BJsFpq8xlx-SJnta5Uxlg

Hele dagens styre er på valg. Det vil si:
- styreleder
- styremedlem (1)
- styremedlem (2)
- varamedlem

Innstilling
Styret foreslår at 1 representant fra dagens styre blir gjenvalgt som styremedlem for å sikre kontinuitet i styrearbeidet, og at 2 stk nye representanter fra sameiet trer inn i rollene som styreleder og styremedlem. Hvem dette er blir opptil sameiemøtet å bestemme.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Loly

Følgende stilte til valg:
Andreas Loly

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Roger Engebretsen
Kristian Fredrik Støle

Følgende stilte til valg:
Roger Engebretsen
Kristian Fredrik Støle

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anders Skar

Følgende stilte til valg:
Anders Skar

9. Eventuelt

Mulighet for å ta opp saker under eventuelt til diskusjon.

Styrets innstilling
N/A

> **Forslag til vedtak:**
> N/A
>
> ✓ **Vedtatt.**



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.05.2025 11:50

SENT BY OWNER:
Roger Engebretsen · 05.05.2025 22:20

DOCUMENT ID:
SJnta5Uxlg

ENVELOPE ID:
BJsFpq8xlx-SJnta5Uxlg

DOCUMENT NAME:
Protokoll årsmøte 2025 for Sameiet Skøyenveien 1.pdf
3 pages

ALL ATTACHMENTS APPROVED:
Protokoll årsmøte 2025 for Sameiet Skøyenveien 1.pdf-pAdES-S1wkA58gle.pdf
Protokoll årsmøte 2025 for Sameiet Skøyenveien 1.pdf-pAdES-B1UaTqUexg.pdf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Andreas Loly	**Signed**	**06.05.2025 15:32**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 88/10/05)**
andreas.loly@nordhaven.com	Authenticated	06.05.2025 15:32	Low	IP: 195.139.216.10
Lars Helge Wik	**Signed**	**14.05.2025 11:50**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 75/10/15)**
lhw@uniconsult.no	Authenticated	14.05.2025 11:47	Low	IP: 172.226.118.42

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant
eIDAS standard
PAdES sealed

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SKØYENVEIEN 1

Vedtatt i sameiermøte
den 25. mai 2016
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Skøyenveien 1, og har gårdsnummer 4 og bruksnummer 45 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1. juli 2008.

Sameiet består av 4 bygninger med totalt 12 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 1. juli 2008 og reseksjoneringsbegjæring tinglyst 20. mai 2009. Sameiet omfatter også felles garasje- og bod anlegg, med gårdsnummer 304 og bruksnummer 1 seksjonsnummer 1 og 3 hvor sameiet samlet disponerer p-plasser og boder iht vedlagt oversikt (Bilag 1).

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Den enkelte seksjonseier gis en foreløpig, eksklusiv bruksrett til de tilliggende utomhusarealer i henhold til tegning inntatt som bilag 2 til vedtektene. Bestemmelsene i dette punkts 2.3.1 annet og tredje avsnitt gjelder også for utomhusarealene.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.4 Garasjeplasser og boder

Sameiet har biloppstillingsplasser og boder i underjordisk parkeringsanlegg med gnr 304 bnr 1 snr 1 og 3 i Oslo kommune iht Bilag 1.Fordelingen av biloppstillingsplasser og boder mellom seksjonseierne fremgår av en oversikt som styret besitter. Oversikten oppdatert pr. 20. mai 2014 er inntatt i Bilag 1.

Rettigheter til biloppstillingsplass og/eller bod kan kun overdras ved salg av tilhørende seksjon (jf punkt 2.2) eller internt til andre seksjonseiere i sameiet. Sameiets styre skal underrettes om slike overdragelser, slik at oversikten kan oppdateres løpende.

Ved underretning om slik overdragelse påligger det styret i sameiet å oppdatere oversikten over biloppstillingsplasser og boder. Utleie eller utlån av biloppstillingsplass og/eller bod skal kun skje til andre seksjonseiere i sameiet.

Se punkt 4 femte avsnitt nedenfor om kostnader knyttet til parkeringsplasser og boder.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiet består av fire separate bygg. For de tre townhousene skal vedlikehold og investeringer knyttet til ett spesifikt bygg besluttes og betales av seksjonseierne i de aktuelle byggene. For det fjerde bygget skal vedlikehold og investeringer knyttet til ett spesifikt bygg besluttes og betales av seksjonseierne i det aktuelle bygget. Beslutningen treffes ved at hver seksjonseier i de to aktuelle grupperingene av bygg har en stemme hver. Andelen hver seksjonseier skal betale finnes ved å dele seksjonseierens sameiebrøk på summen av samtlige sameiebrøker i det aktuelle bygget. Seksjonseierne i de to aktuelle grupperingene av bygg vedtar med alminnelig flertall for hver gruppering avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne eventuelt skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Garasjeanlegg (med boder) skal ha eget driftsbudsjett og fellesutgift. Fellesutgiftene, som vedtas av sameiermøte, fordeles mellom eierne i forhold til antall p-plasser og boder. Fellesutgifter omfatter bla. renhold, vedlikehold, strøm og andre driftskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder eller annet fremgår av punktet om vedlikehold og investeringer ovenfor.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

  Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

  Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av minimum tre og maksimum fire medlemmer. Minimum to av styrets medlemmer skal være utpekt av beboerne i Townhousene og minimum 1 styremedlem skal være utpekt av beboerne i leilighetshuset. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for

avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kanstyret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Vedlegg 1 - Rettighet til bod og garasjer

G.nr. 304
B.nr 1
Oslo kommune

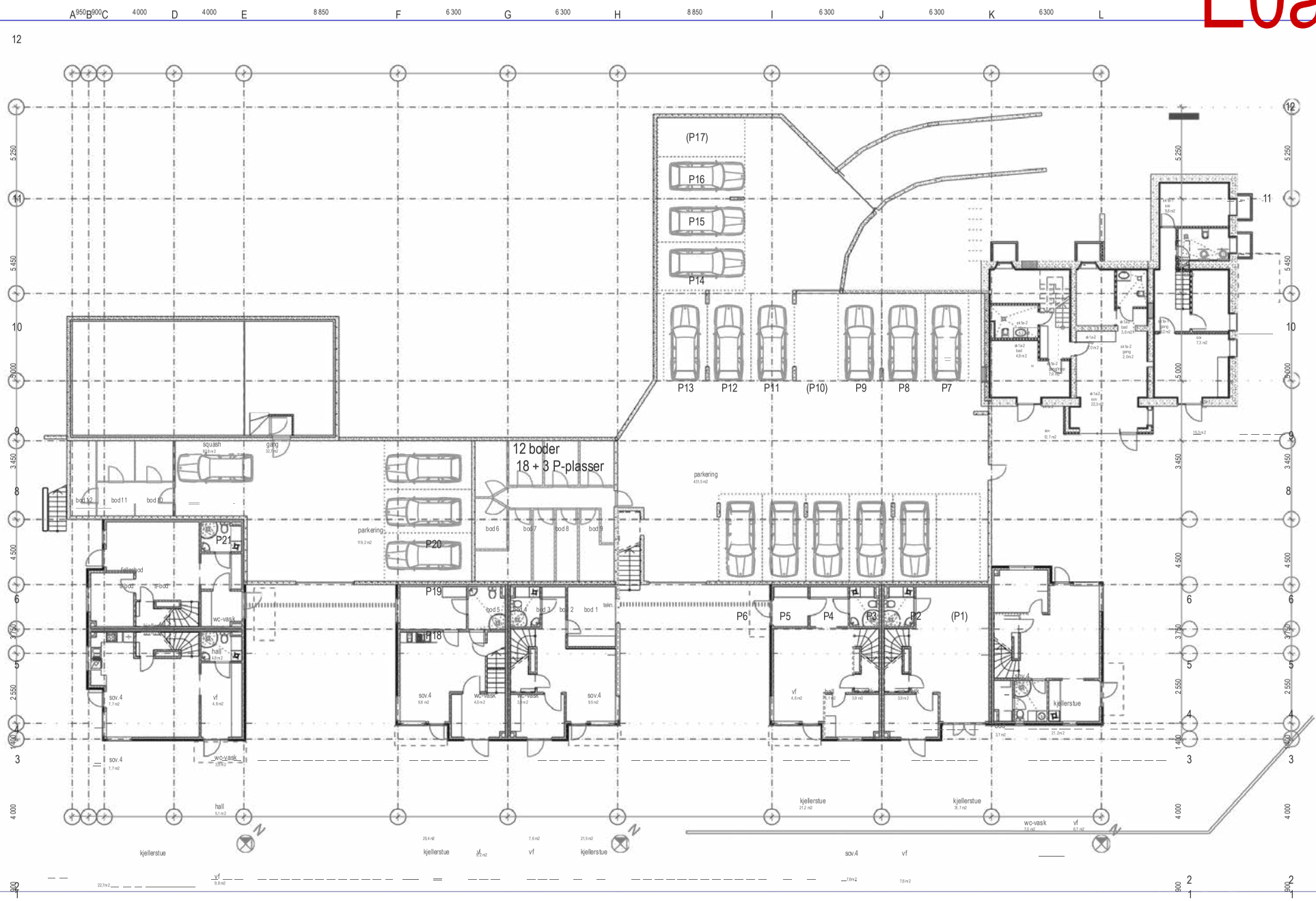
Bod	Seksjon	Andel*
1	5	1
2	6	1
3	8	1
4	7	1
5	12	1
6	4	1
7	3	1
8	2	1
9	1	1
10	10	1
11	11	1
12	9	1
Sum boder		**12**

Garasje	Seksjon	Andel*
1	3	2
2	3	2
3	6	2
4	5	2
5	7	2
6	7	2
7	2	2
8	2	2
9	12	2
11	8	2
12	8	2
13	4	2
18	11	2
19	10	2
20	9	2
21	9	2
Sum garasjer		**32**

Sum boder og garasjer	**44**

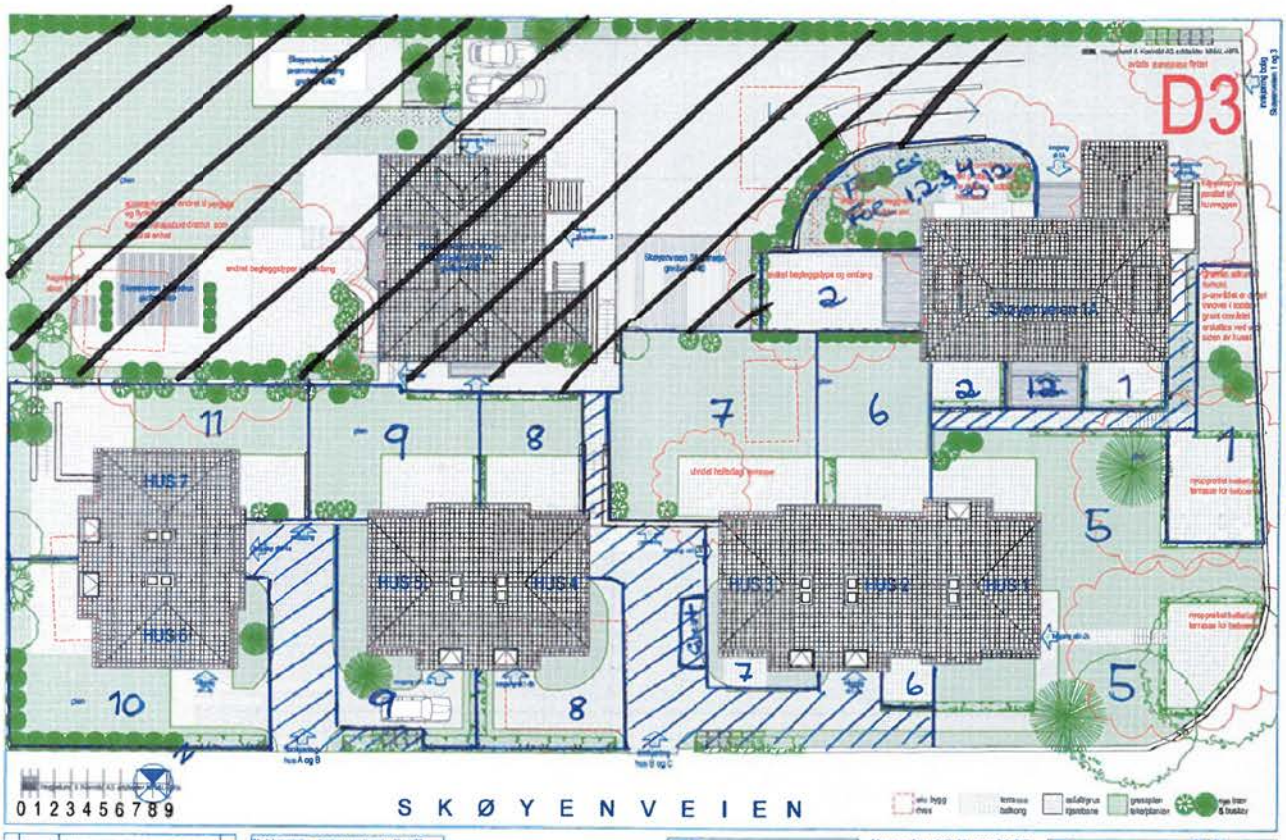
**** For beregning av felleskostnader***

E0a


A 950 B 900 C 4 000 D 4 000 E 8 850 F 6 300 G 6 300 H 8 850 I 6 300 J 6 300 K 6 300 L
12
11
10
9
8
6
5
4
3
2
1
5 250
5 450
5 000
3 450
4 500
3 750
2 550
1 400
4 000
900
(P17)
P16
P15
P14
P13
P12
P11
(P10)
P9
P8
P7
12 boder
18 + 3 P-plasser
parkering
431,5 m2
P20
P21
P19
P18
P6
P5
P4
P3
P2
(P1)
bod 12
bod 11
bod 10
bod 6
bod 7
bod 8
bod 9
bod 5
bod 4
bod 3
bod 2
bod 1
squash
gang
fellesbad
s.bad
wc-vask
hall
sov.4
vf
kjellerstue
N

SKISSE EKSLUSIV BRUKSRETT

BILAG 2



SKØYENVEIEN 1-3
for
SCHEELE RÅDSTOGA AS
nr 101324

Heggelund & Koxvold AS
arkitekter MNAL-NPA
Inkognitogate 36 - 0256 Oslo
tlf: 22 12 36 00 fax: 22 12 36 10
post@hkark.no

Skøyenveien 1-3 0375 Oslo	gnr.4 bnr. 45 gnr.4 bnr. 43
15.jun'06	
1:200	
kart-utomhus	A02 001
utomhus	FDV as-built



Ferdigattest og byggetegninger

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SJ ARKITEKTER AS
Bryggegata 9
0250 OSLO

Dato: 09.07.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200507556-113 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKØYENVEIEN 1 B-D	Eiendom:	4/45/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Skøyenveien 1	Adresse:	Skøyenveien 1G, 0375 OSLO
Søker:	SJ Arkitekter AS	Adresse:	Bryggegata 9, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SKØYENVEIEN 1 B-D

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 tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

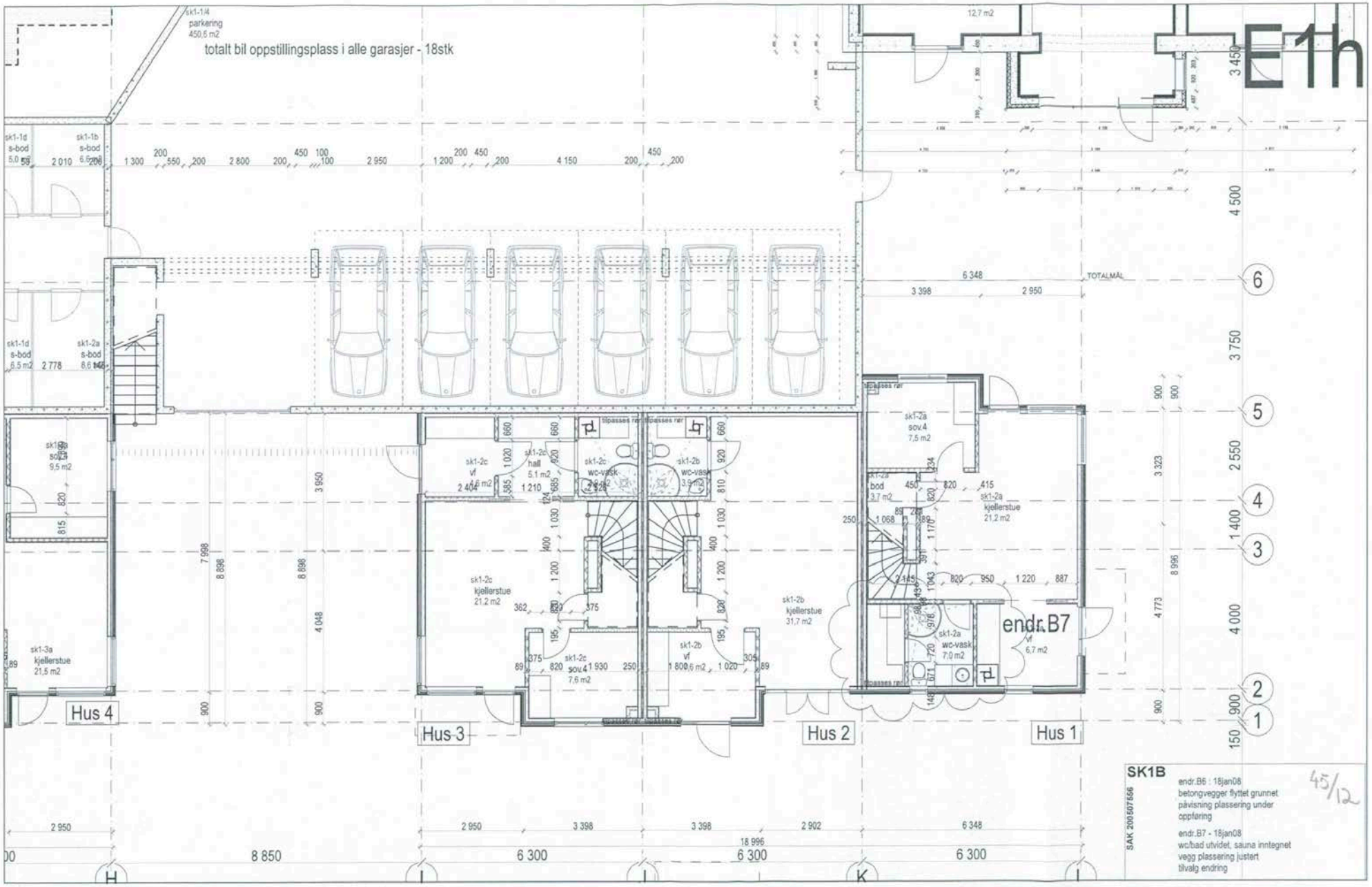
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.07.2014 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Murtaza Hussain - for fungerende enhetsleder Jostein Eidsvåg

Kopi til:
Sameiet Skøyenveien 1, Skøyenveien 1G, 0375 OSLO



SK1B

endr.B6 : 18jan08
betongvegger flyttet grunnet påvisning plassering under oppføring

endr.B7 - 18jan08
wc/bad utvidet, sauna inntegnet vegg plassering justert
tilvalg endring

45/12

SAK 2005075566

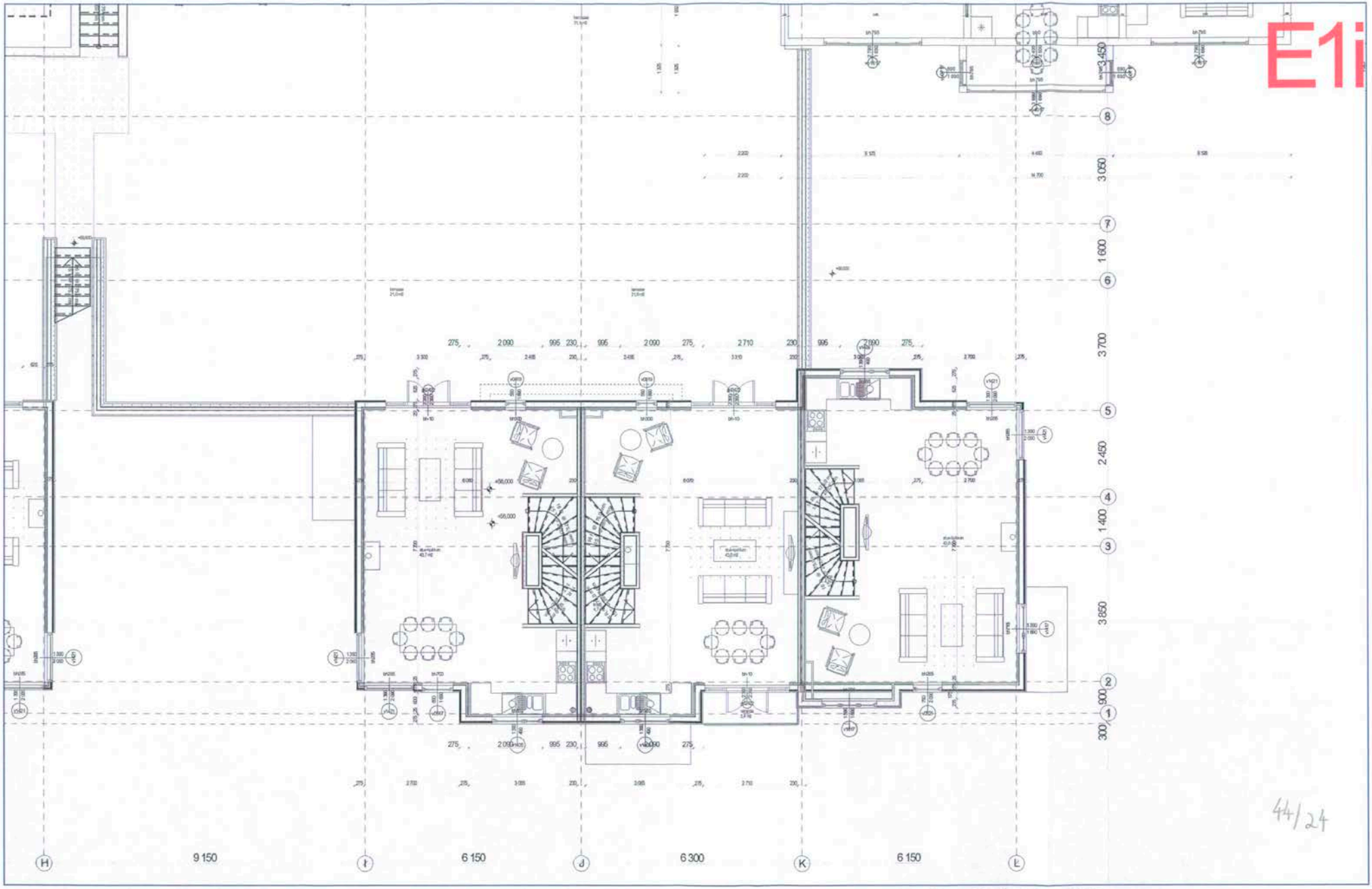
rev	dato	revisjon	sign
B	24.01.08	ENDRINGSMELDING	mn

prosjekt navn:
SKØYENVEIEN 1-3
for
SCHEELE RÅDSTOGA AS
prosj.nr 101324

Heggelund & Koxvold AS
arkitekter MNAL-NPA
Inkognitogate 36 · 0256 Oslo
tlf: 22 12 36 00 fax: 22 12 36 10
post@hkark.no

G:\000 Prosjekter\1324 Skøyenveien 1-3 SCHEELE RÅDSTOGA\1324 tegn\1324 layout\1324 IG plan.bk :: 29.01.2008

adresse: Skøyenveien 1-3 0375 Oslo	gnr/bnr: gnr.4 bnr.45 gnr.4 bnr.40
tegning: sk1B Uetg	dato:
	målt: 1:100
	tegn nr.: A11 108
	rev nr.: B



rev	dato	revisjon	sign

Arb1etg
1 : 100

prosjekt navn
SKØYENVEIEN 1-3
for
SCHEELE RÅDSTOGA AS
jnr 101140

Heggelund & Koxvold AS
arkitekter MNAL-NPA
Inkognitogate 36 · 0255 Oslo
tlf: 22 12 36 00 · fax: 22 12 36 10
hk@heggelund-koxvold.no

1140 IG plan.ltk 16.06.06

adresse: Skøyenveien 1-3 gnr.4 bnr.45 - gnr.4 bnr.40
0375 Oslo

dato: 15.jun'06
målt:
1:100

tegning: sk1B 1etg
tegn. nr.: A11 109

IGANGSETTELSE

rev. nr.:

E1j



44/25

rev	dato	revision	sign

Arb2etg
1 : 100

prosjekt navn:
SKØYENVEIEN 1-3
for
SCHEELE RÅDSTOGA AS
prosj. 101140

Heggelund & Koxvold AS
arkitekter MNAL-NPA
Inkognitogate 36 · 0255 Oslo
tlf: 22 12 36 00 fax: 22 12 36 10
hk@heggelund-koxvold.no

1140 IG plan.lbk 16.06.06

adresse: Skøyenveien 1-3 gnr/bnr: gnr.4 bnr.45 - gnr.4 bnr.40
0375 Oslo
dato: 15.jun'06
målt:
tegning: sk1B 2etg
tegn nr.: A11 110
IGANGSETTELSE
rev nr.:

1:100



Seksjonering

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Begjæringsskjemaet sendes til		
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, PB 364 Sentrum 0187 OSLO		☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner** ☐ **Begjæring om reseksjonering**

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	4	45		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
~~280517 [redacted]~~	~~Astrid Lexow Haaskjold~~		
974 462 273	Scheele Rådstoga AS		1/1

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	105		11	B	152		21				31			
2	B	147	B	12				22				32			
3	B	104		13				23				33			
4	B	103		14				24				34			
5	B	150		15				25				35			
6	B	149		16				26				36			
7	B	150		17				27				37			
8	B	150		18				28				38			
9	B	150		19				29				39			
10	B	149		20				30				40			
SUM BRØK		1357		SUM BRØK		152		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1509 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr: 538315 Tinglyst: 01.07.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

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

Håvard Rådstoga ihht. ~~fullmakt~~ firmaattest

Rettet etter avtale med Sverre Grindheim DeRe Se Ane Syvertsen

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
~~eller~~ og
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 24/1-08		Håvard Rådstoga	Ihht ~~fullmakt~~ firmaattest for Schiøtz Rådstoga AS

Rettet etter avtale med Sverre Grindheim/DeRose
Ane Synnøve

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
4	45		1-11	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
25/6-2008	Berit Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

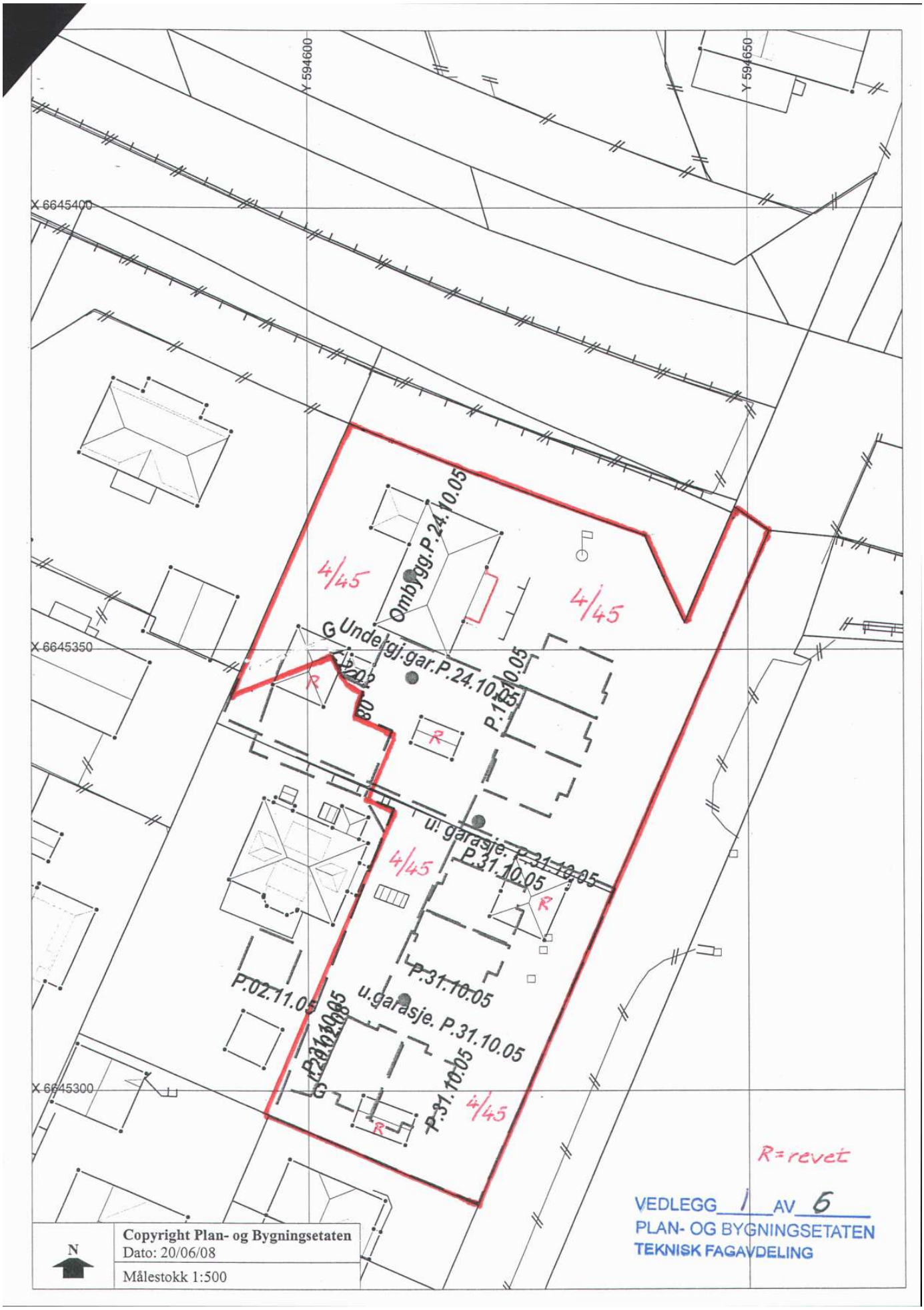
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver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

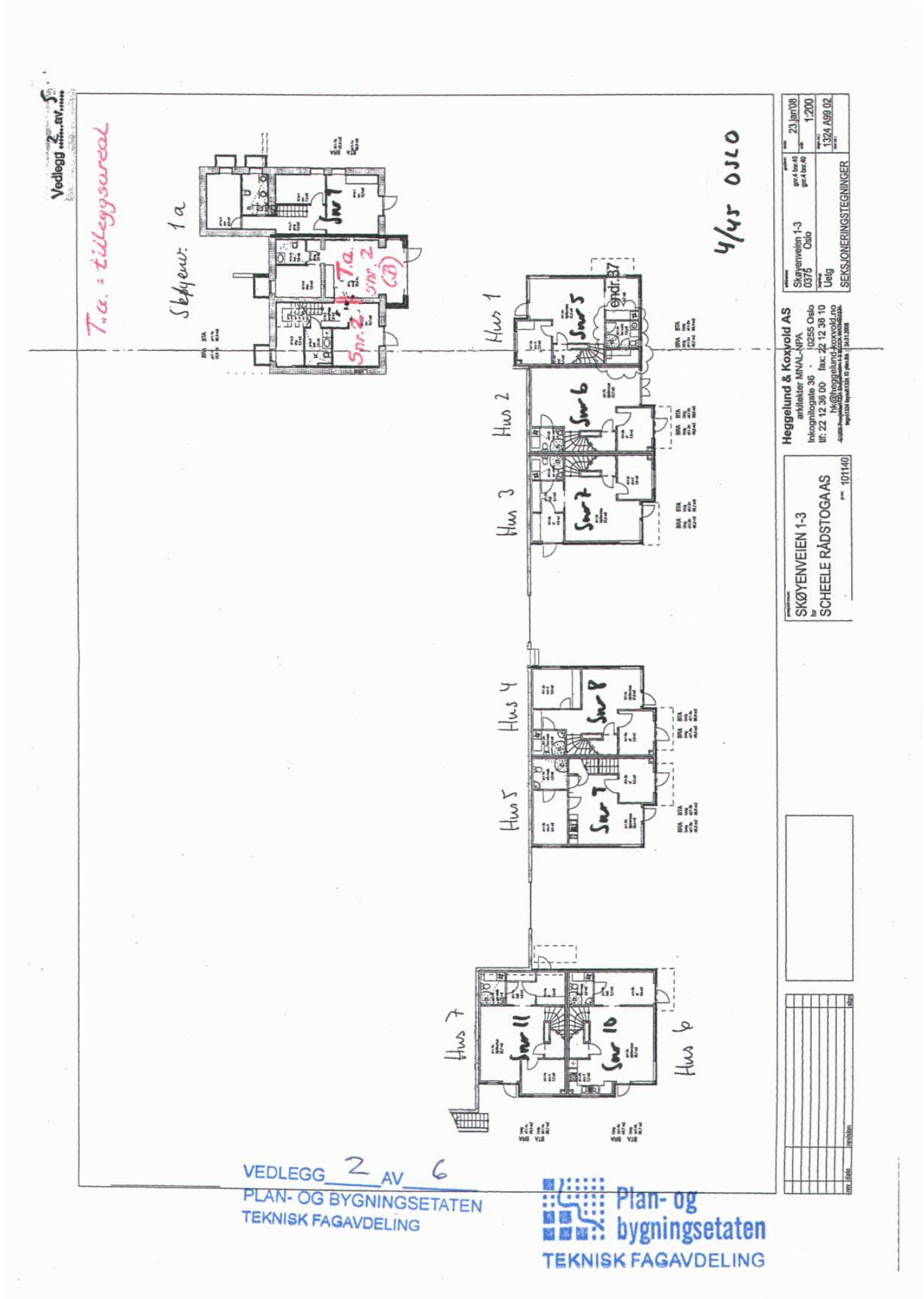
Signaturer

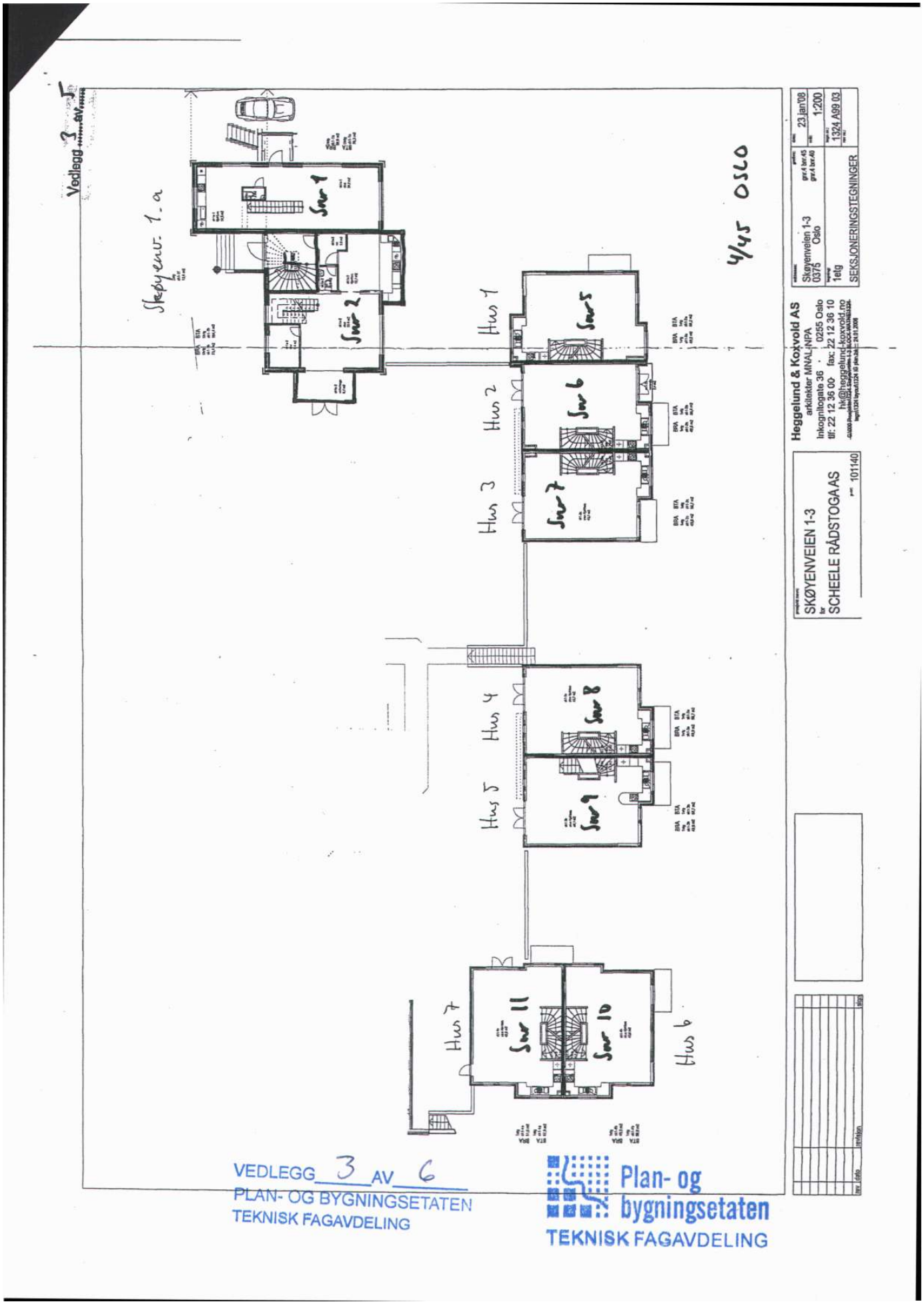
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

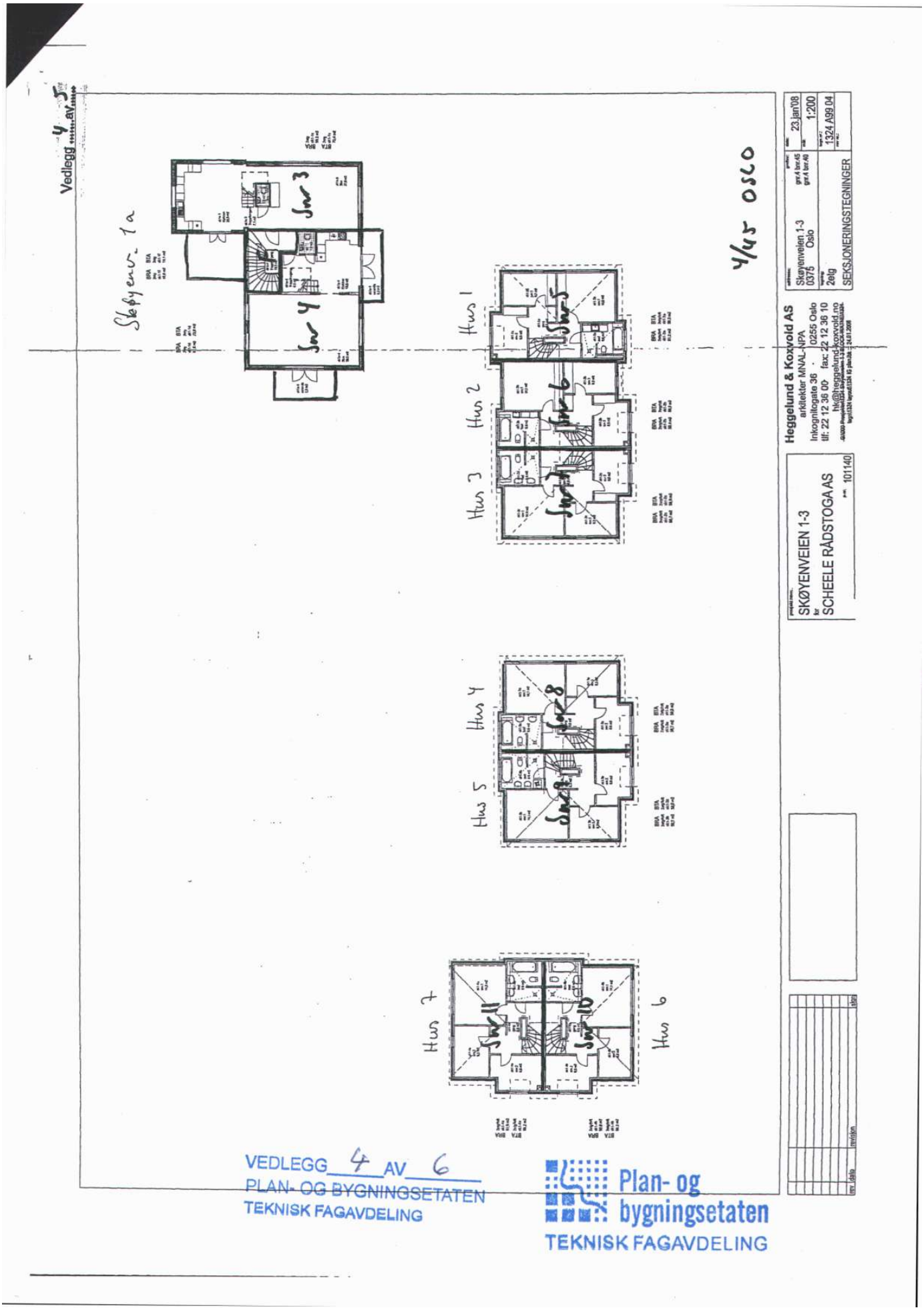
Håvard Rådstoga ihht. ~~fullmakt~~ firmaattest

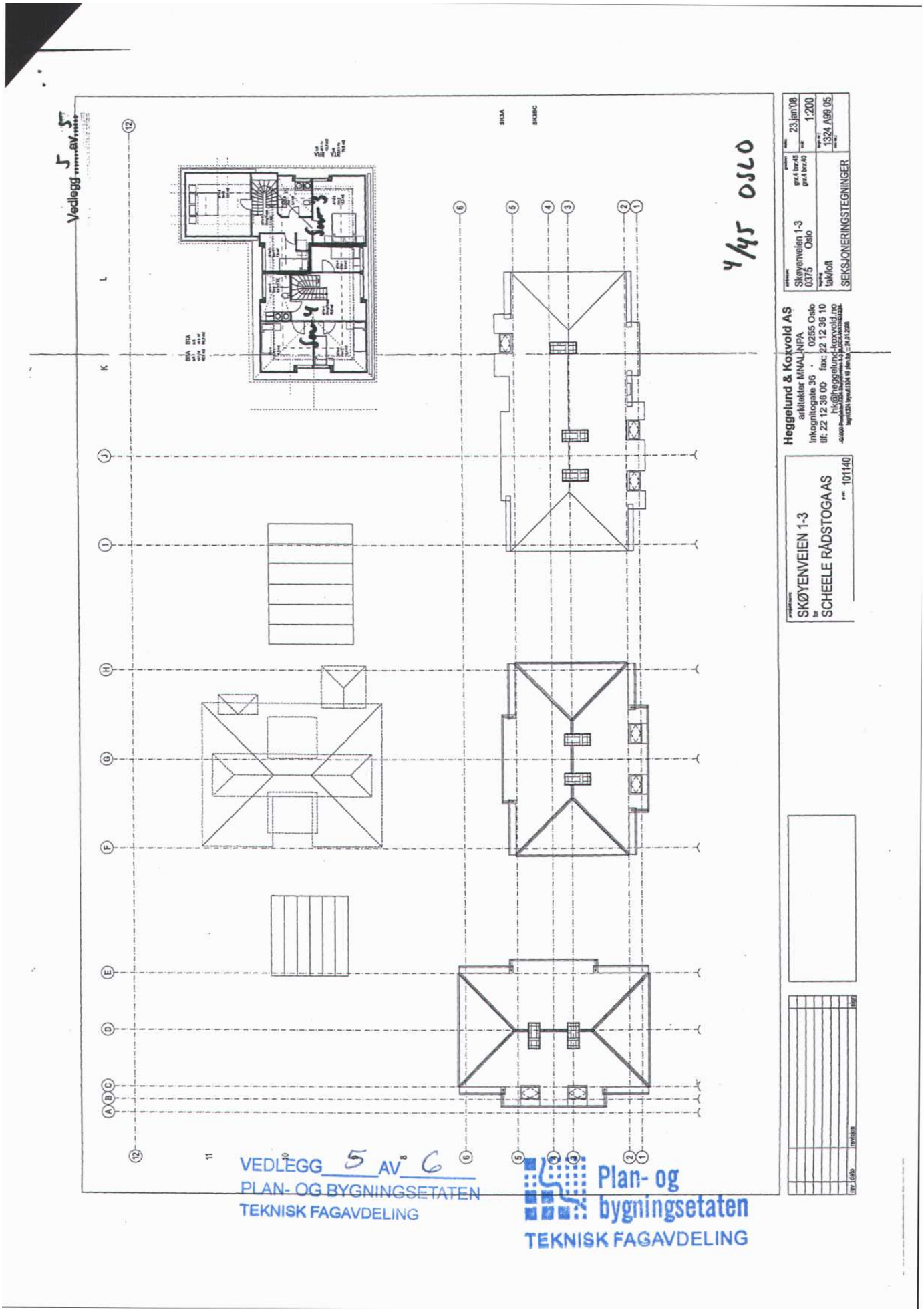
© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

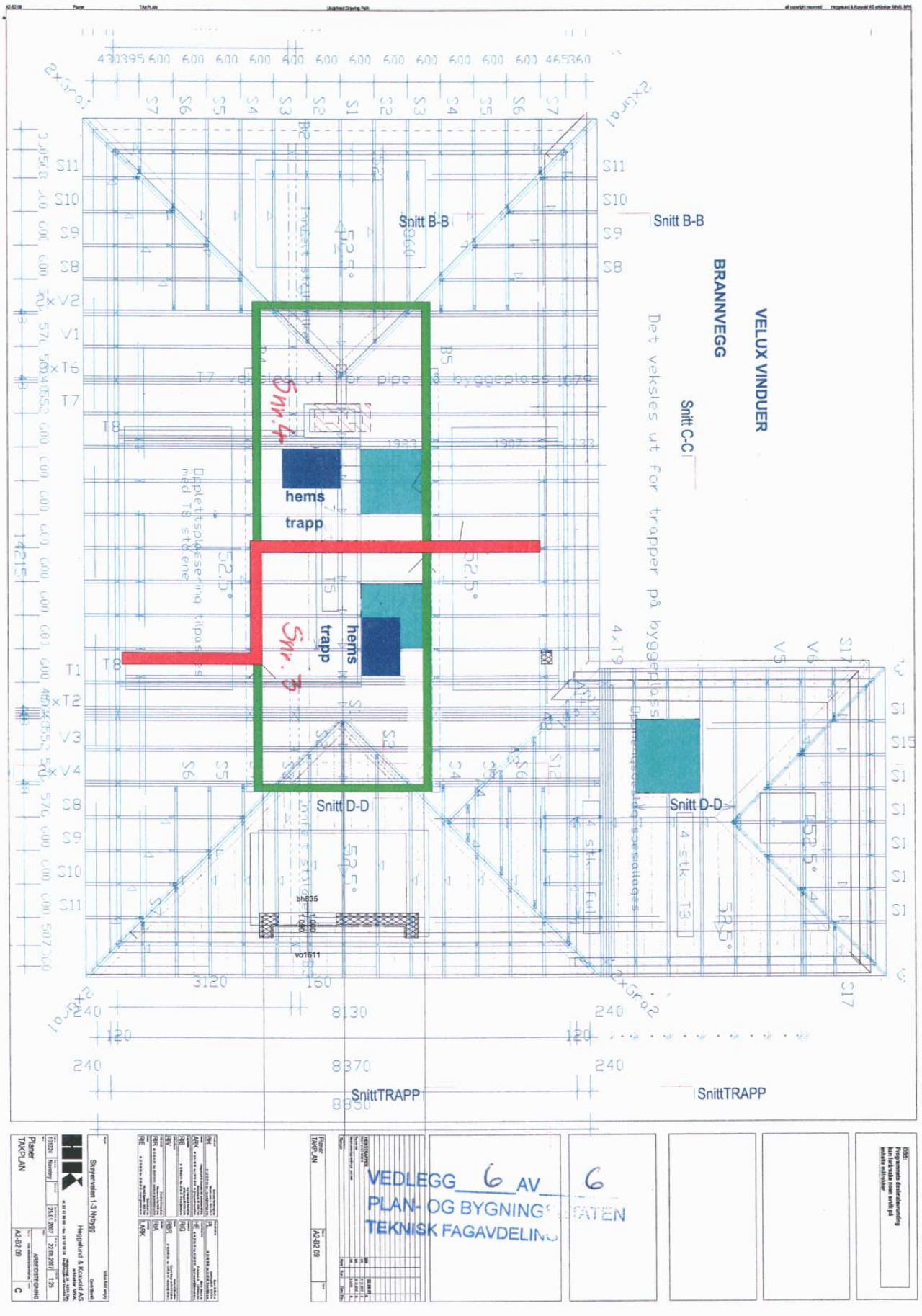

Y 594600
Y 594650
X 6645400
X 6645350
X 6645300
4/45
Ombygg.P.24.10.05
Underj.gar.P.24.10.05
P.15.10.05
u.garasje. P.31.10.05
P.31.10.05
P.02.11.05
P.31.10.05
R
R=revet
N
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 20/06/08
Målestokk 1:500
VEDLEGG 1 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Vedlegg 2 av 5
T.a. = tilleggsareal
Skøyenv. 1a
Hus 1
Hus 2
Hus 3
Hus 4
Hus 5
Hus 7
Hus 6
4/42 OSLO
Heggelund & Koxvold AS
arkitekter MNAL-NPA
Inkognitogate 36 - 0255 Oslo
tlf: 22 12 36 00 fax: 22 12 38 10
SKØYENVEIEN 1-3
for
SCHEELE RÅDSTOGAAS
101140
Skøyenveien 1-3
0375 Oslo
Uelg
SEKSJONERINGSTEGNINGER
23.jan'08
1:200
1324 A99 02
VEDLEGG 2 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING


Vedlegg 3 av 6
Skøyenv. 1a
4/45 OSLO
Hus 1
Hus 2
Hus 3
Hus 4
Hus 5
Hus 6
Hus 7
Leil. 1
Leil. 2
Leil. 3
Leil. 4
Leil. 5
Leil. 6
Leil. 7
Leil. 8
Leil. 9
Leil. 10
Leil. 11
Heggelund & Kozvold AS
arkitekter MNAL/NPA
Inkognitogate 36 · 0255 Oslo
tlf: 22 12 36 00 · fax: 22 12 36 10
hk@heggelund-kozvold.no
23 jan'08
1:200
Skøyenveien 1-3
0375 Oslo
1etg
1324 A99 03
SEKSJONERINGSTEGNINGER
SKØYENVEIEN 1-3
for
SCHEELE RÅDSTOGA AS
101140
VEDLEGG 3 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING


Vedlegg 4 av 5
Skøyenv. 1a
Hus 1
Hus 2
Hus 3
Hus 4
Hus 5
Hus 6
Hus 7
4/45 OSLO
Heggelund & Koxvold AS
arkitekter MNAL-NPA
Inkognitogate 36 · 0255 Oslo
tlf: 22 12 36 00 fax: 22 12 36 10
SKØYENVEIEN 1-3
for
SCHEELE RÅDSTOGA AS
101140
Skøyenveien 1-3
0375 Oslo
23.jan'08
1:200
1324 A99 04
SEKSJONERINGSTEGNINGER
VEDLEGG 4 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING


Vedlegg 5 av 6
4/45 OSLO
Heggelund & Koxvold AS
arkitekter MNAL/NPA
Inkognitogate 36 - 0255 Oslo
tlf: 22 12 36 00 fax: 22 12 36 10
hk@heggelund-koxvold.no
Skøyenveien 1-3
0375 Oslo
tak/loft
SEKSJONERINGSTEGNINGER
23.jan'08
1:200
1324 A99 05
SKØYENVEIEN 1-3
for
SCHEELE RÅDSTOGA AS
101140
VEDLEGG 5 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING


Snitt B-B
Snitt B-B
BRANNVEGG
VELUX VINDUER
Snitt C-C
Det veksles ut for trapper på byggeplass
hems
trapp
trapp
hems
Snr. 4
Snr. 3
Snitt D-D
Snitt D-D
4 stk
SnittTRAPP
SnittTRAPP
VEDLEGG 6 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Naper Ringen AS
Orgnr. 986 689 281

OSLO
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
15 MAI 2008
SAKSNR: 200801565-2

Oslo kommune, plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Sak: 200801565

Naper Ringen AS, orgnr. 986 689 281, samtykker med dette til deling, grensejustering, tinglysing av erklæringer, målebrev og seksjonering av eiendommen:
Skøyenveien 1, gnr. 4 bnr.45 i Oslo kommune.

Hjemmelshaver er: Scheele Rådståga AS, orgnr. 974 462 273

Samtykket gjelder også deling, grensejustering og tinglysing av erklæringer, målebrev av eiendommen Skøyenveien 3, gnr. 4 bnr. 40 i Oslo kommune.

Hjemmelshaver er: LISBETH SCHEELE RÅDSTOGA, f. 300567 og HÅVARD RÅDSTOGA, f. 121064

Øvrige betingelser er uendret.

Oslo 7 / 5 -2008

Lars Tore Strand
Eiendomsmegler

For Naper Ringen AS,
gjentas med blokkbokstaver/ stempel

Eiendomsmegling
Naper Ringen AS
- 0212 Oslo
Faks 23 24 25 31



Plan, kart og regulering

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Laura Uzulniece
SKØYENVEIEN 1C

Dato: 24.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519727
8773224

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.4 BNR. 45

Vi viser til bestilling av 20250924 for SKØYENVEIEN 1C.

GNR. 4 BNR. 45

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.12.1916.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2702 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

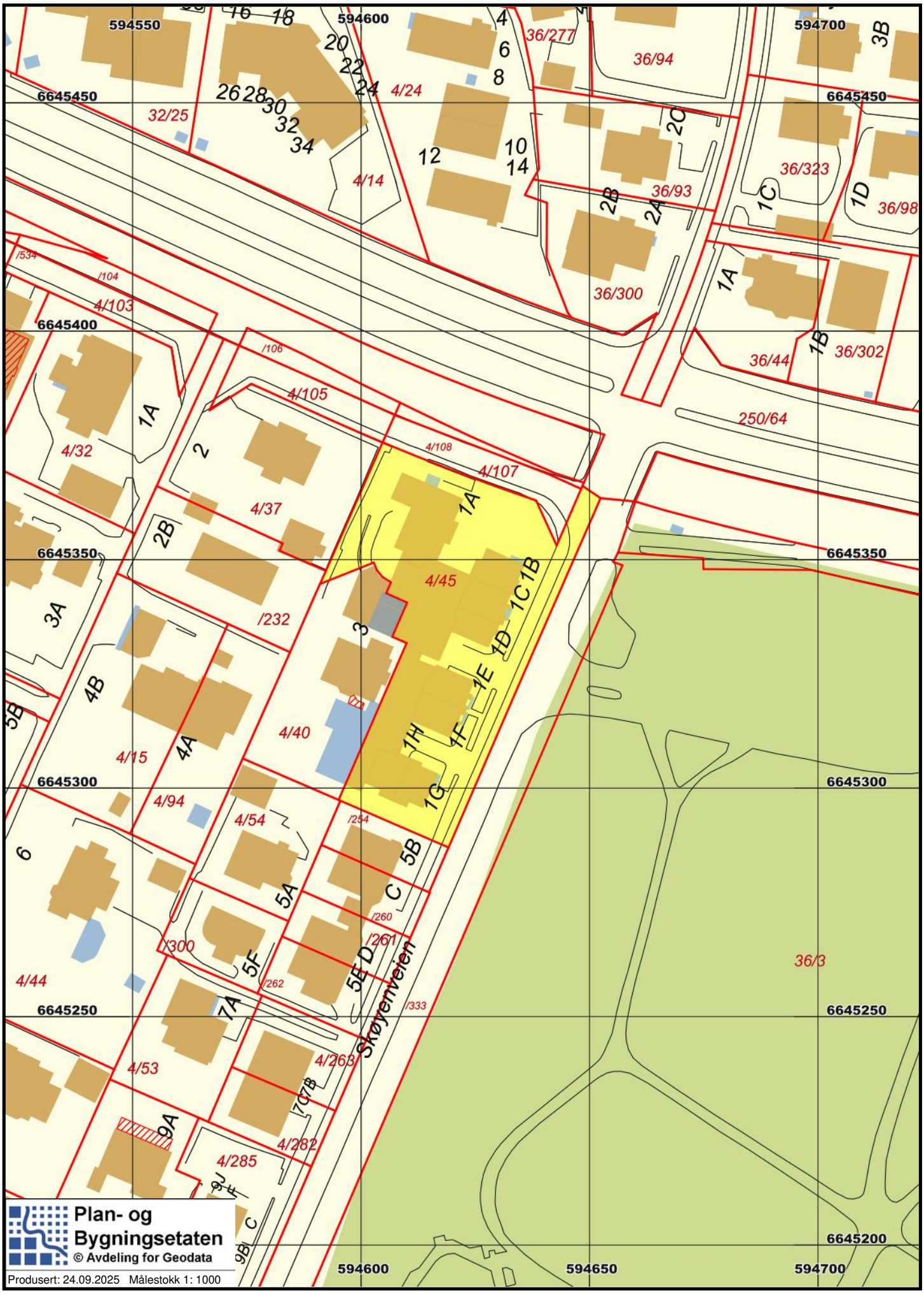
Målestokk= 1: 1000.

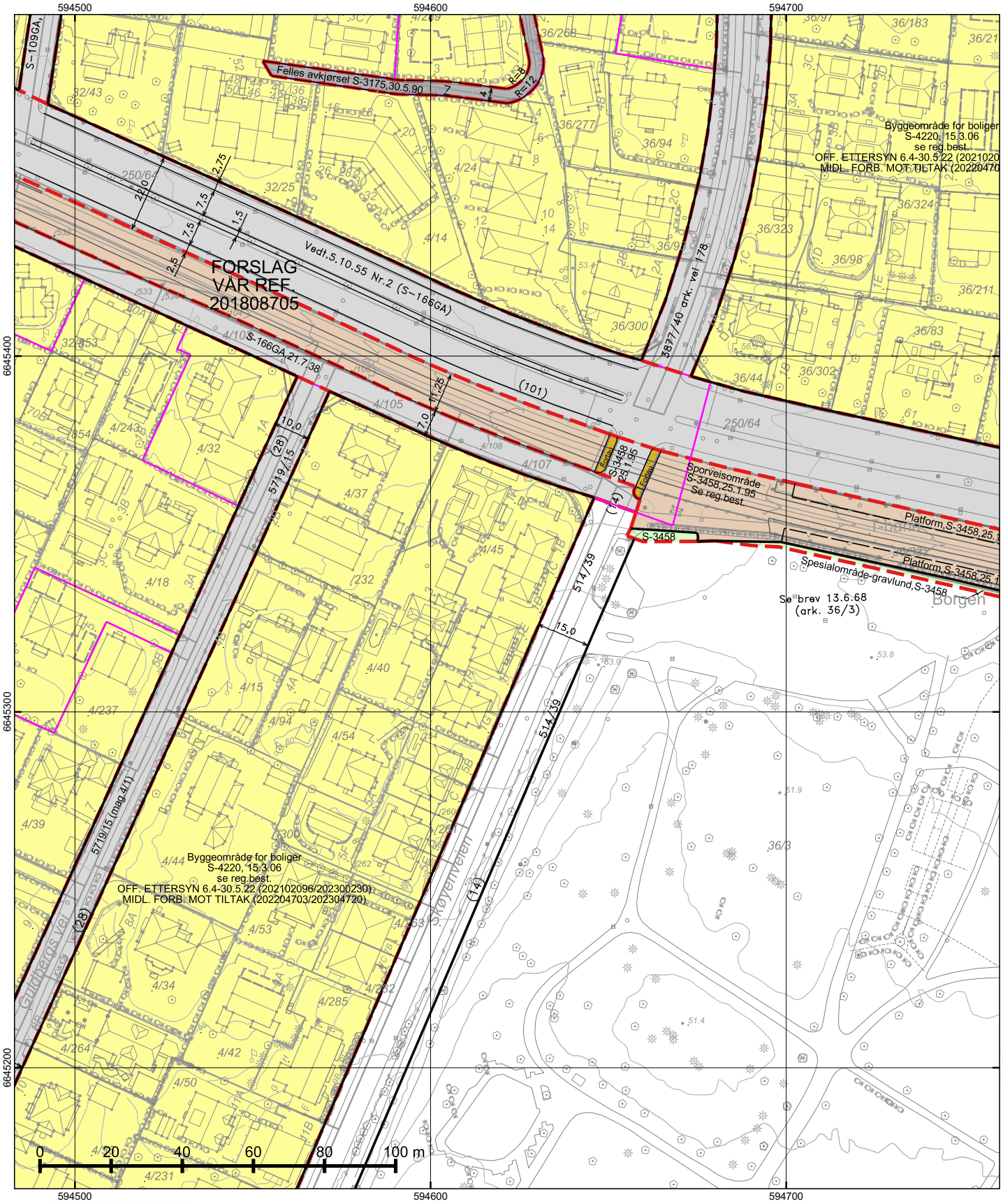
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Skøyenveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 24.09.2025 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2025
Bruker: FME
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331926/ 86519727

Deres ref.:

Adresse: Skøyenveien 1

Kommentar:

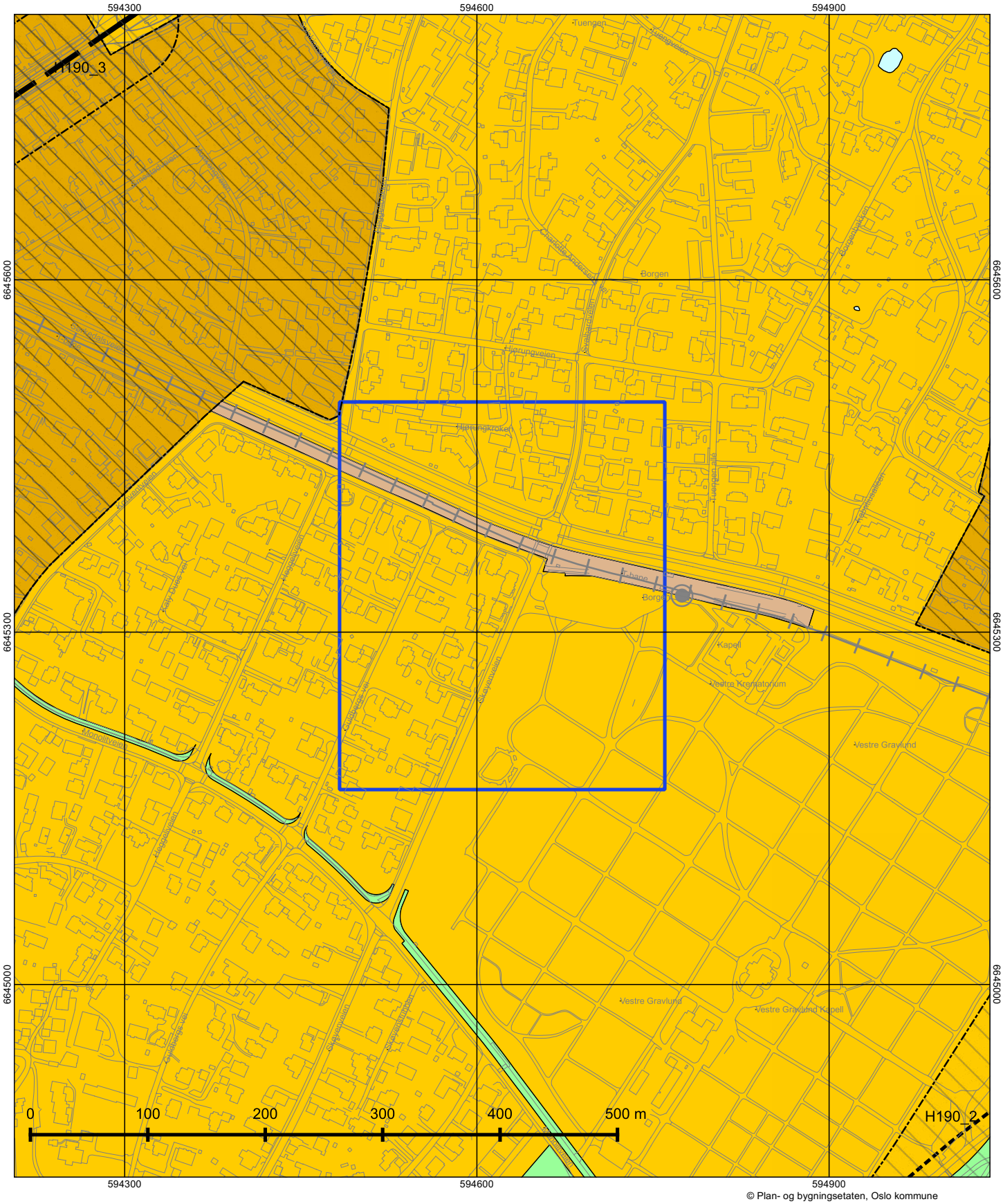
Gnr/Bnr: 4/45

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331926/86519727
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteareale ne.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

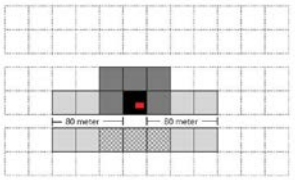
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

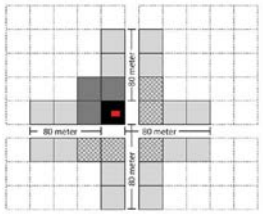
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

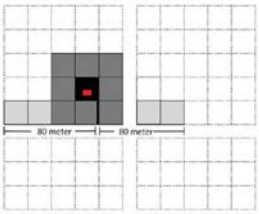
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



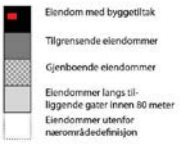
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss



Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate



b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares. "Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

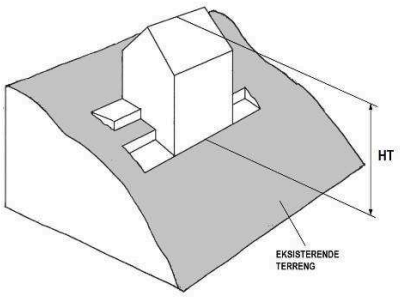
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

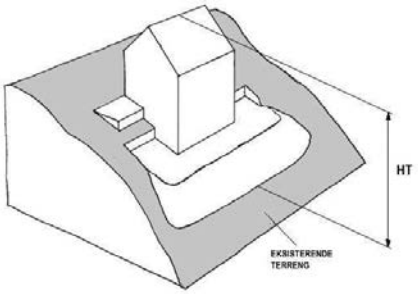
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



Løsøre & tilbehør

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem

f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

2026
SEM & JOHNSEN
FORBRUKERRÅDET
Norges Eiendomsmeglerforbund
EIENDOM NORGE
Advokatforeningen

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

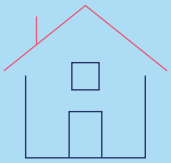
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 13 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

2026

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Sem & Johnsen (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 7 893 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 573 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 112 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

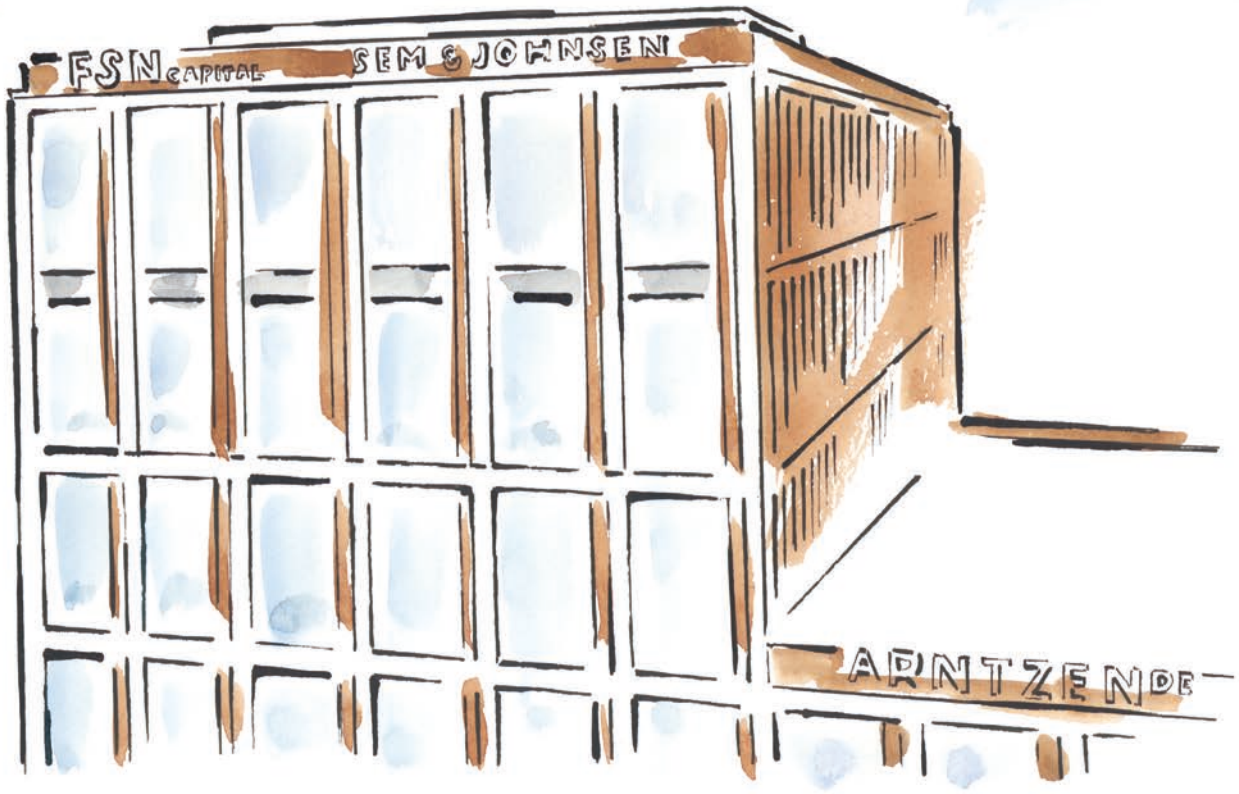
Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her



Om Sem & Johnsen

Telefon: 22 83 01 00
E-post: post@sem-johnsen.no

Sem & Johnsen er ledende innen eiendomsmegling av de mest attraktive eiendommene i Oslo og Bærum, og omsetter totalt over 2500 boligeiendommer årlig. I 2016 var Sem & Johnsen mestomsettende megler i prisklassen 10 millioner og oppover i de vestlige bydeler.

Meglerne våre har lang fartstid i bransjen og vi stiller strenge krav til utdanning og kunnskap om områdene hvor vi tilbyr våre tjenester. Etter mange år i bransjen har Sem & Johnsen Eiendomsmegling et stort nettverk av boligkjøpere og profesjonelle aktører. Vi omsetter mange kostbare eiendommer – også utenom det åpne markedet.

Vår portefølje av eiendommer består av boliger i mellom- og høyprissegmentet i Oslo vest og Bærum øst. Men vi formidler også attraktive eiendommer i andre deler av Oslo, fritidseiendommer på fjellet og ved sjøen, samt utviklings- og næringseiendommer for og til profesjonelle aktører.



Linda Klokk

EIENDOMSMEGLER MNEF/ ADVOKAT/PARTNER

Kontaktdetaljer:
Telefon: 920 89 027
E-post: lk@sem-johnsen.no

Ansvarlig megler
Linda Klokk
Eiendomsmegler MNEF/Advokat/
Partner
920 89 027

lk@sem-johnsen.no

Meglerkontor
Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO

Postboks 1613 Vika, 0119 OSLO

22 83 01 00
post@sem-johnsen.no

Org nr 998387361
© Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS|
sem-johnsen.no