





Velkommen til

Solbergliveien 87B, 0683 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Solbergliveien 87B, 0683 Oslo

Lys og pen 3-roms toppleilighet | Vestvendt balkong på 10 m² | Kjøkken fra 2026 | V.vann og fyring inkl. | Nær østmarka

Velkommen til Solbergliveien 87B! Lys og pen 3-roms andelsleilighet i byggets toppetasje med takoverbygd balkong, oppgradert kjøkken og tilbaketrukket beliggenhet på Oppsal.

Boligen har en attraktiv beliggenhet like ved Østmarka, med kort vei til servicetilbud på Oppsal Senter og T-bane på Skøyenåsen. Stuen danner et lyst oppholdsrom med god plass til sofagruppe og spisebord, samt utgang til den overbygde balkongen på 10 m² vendt mot vest. Kjøkkenet ble oppgradert i 2026 med ny kjøkkeninnredning, innvendige overflater ble sparklet og malt i 2026 og bad ble modernisert i 2022.

Høydepunkter:
- Vestvendt balkong på 10 m²
- Kjøkkeninnredning fra 2026
- Bad modernisert i 2022
- V.v og fyring inkl. i felleskostnader
- Disponerer to eksterne boder



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Madeleine Aursøy Larsson
eiendomsmegler
Tlf: 924 84 558
E-post: madeleine.aursoy@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 690 000
Andel fellesgjeld	kr	54 625
Pris ink fellesgjeld	kr	4 744 625
Omkostninger	kr	9 496
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	4 754 121
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 307

BRA Total/BRA-i	67/60 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1960
Etasje	4
Energikarakter	G



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Solbergliveien 87B, 0683 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 144, bnr. 1071, ideell andel 1/1, andelsnr. 334 i Skøyenåsen Borettslag med orgnr.: 950083840 i Oslo kommune.

Etasje
4

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten har en fin og tilbaketrukket beliggenhet på Oppsal, i et etablert og barnevennlige boligstrøk preget av grønne fellesarealer og lekeplasser. Hverdagslogistikken er enkel med både Rema 1000 og Kiwi en kort spasertur unna. I tillegg ligger Oppsal Senter i gangavstand, hvor du finner et variert utvalg av butikker, apotek og øvrige servicetilbud.

Området er svært godt tilrettelagt for et aktivt friluftsliv, med Østmarka som nærmeste nabo. Herfra er det en kort tur til fots eller på sykkel inn til flotte turstier, oppkjørte skiløyper om vinteren og badeplasser ved Nøklevann og Ulsrudvann. For den fugle- og naturinteresserte er også turveien rundt Østensjøvannet lett tilgjengelig til fots. Lokalt finnes gode idretts- og aktivitetstilbud med blant annet Skøyenåsen ballbane, Oppsal Arena, Trasop idrettspark og treningssenter i nærområdet.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk med trygg gangavstand til skoler og barnehager. Både Oppsal skole og Fuglemyra barnehage ligger kun en kort spasertur unna, og det er flere andre barnehager og skoler i nabolaget, som Vetlandsveien barnehage og Skøyenåsen skole. Kollektivforbindelsene er gode, med bussholdeplass i Formerveien og gangavstand til T-banen på Skøyenåsen, som tar deg inn til Oslo sentrum på rundt et kvarter.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 60 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 67 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje
BRA-i: 60 m² Entré, kjøkken, stue, to soverom, bad

Kjeller
BRA-e: 4 m² Bod

Loft
BRA-e: 3 m² Bod

TBA fordelt på etasje
4. etasje
10 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 7 m².

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 13.10.2026.

Bygning:
Boligblokk oppført i 1960. Bygningen har yttervegger i murverk og grunnmur i betong. Etasjeskilleren er av betong.

Tak:
Bygningen har takkonstruksjon i tre.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 2014.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2014.

Balkong/terrasse:
Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 10 m². Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,01 meter.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Synlige avløpsrør er i plast. Sluket på bad er i plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Badet har naturlig oppdriftsventilasjon og luftespalte under dør for lufttilførsel. Kjøkkenet har oppdriftsventilasjon med ventil i vegg og kullfilterventilator.

Tekniske detaljer:
Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler er montert i bad, ifølge eier. Vannbåren varme med radiatorer.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av jordfeilautomater.
Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse:
Utskiftning av innmat i sikringsskap.
Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.
Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18 da det ikke foreligger eltilsyn i løpet av de siste fem årene. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer. Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Balkong | Tettesjiktet har oppnådd en alder som innebærer at materialet har en usikker fremtidig funksjon som følge av naturlig elde og værslitasje. Over tid mister tettesjiktet sin elastisitet, noe som kan føre til sprekker og utettheter som ikke alltid er synlige. Konsekvensen er

økt risiko for fuktinntrenging og skader i de underliggende konstruksjonene, og det må derfor påregnes utskifting på sikt, men nøyaktig når er usikkert. Det er registrert deformasjoner i glassfelt over rekkverket. Deformasjonene kan påvirke glassfeltets funksjon og sikkerhet, samt medføre økt risiko for brudd ved ytterligere belastning. Det anbefales nærmere kontroll av glass og innfesting for å avklare årsak og om nødvendig gjennomføre utbedring.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Vinduet er plassert i våtsone. I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

- Bad - Ventilasjon | Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Kullfilterventilator er montert, som kan bidra til å redusere matos, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.

- Innvendige vannledninger | Tilstandsgrad 2 er gitt da rør-i-rør ikke er montert i vanntett fordelerskap. Dette utgjør en høyere risiko for følgeskader dersom det skulle oppstå en lekkasje. Kursene for rør-i-rør er ikke merket. Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes. Det mangler drensrør/åpning fra fordelerstokk til rom med sluk. Uten drenering blir en eventuell lekkasje i skapet ikke synlig eller avledet, og vann kan skade omkringliggende konstruksjoner.

- Ventilasjon | Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg. I dette tilfellet er det registret svakt avtrekk med enkel papirtest.

- Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) | Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi. Reguleringsventilene i boligen er eldre. Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med

overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Elektrisk anlegg | Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for alle arbeidene er ikke fremvist. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt. Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass. Borettslaget disponerer 129 parkeringsplasser og 33 garasjer som leies ut til andelseiere etter venteliste. Andelseier som disponerer plass kan søke styret om tillatelse til å etablere ladepunkt for egen regning.

Standard
Entré:
Velkommen! Her trer du inn i en lys og innbydende entre med mønstrede gulvfliser og nymalte veggflater. Det er godt med plass til klesoppheng og kommode. Me dørcalling slippes enkelt gjester inn fra bakkeplan. Fra entréen kommer du videre inn i gangen.

Stue:
Lys og luftig stue malt i en tidløs fargetone komplimentert med et pent parkettgulv. De store vindusflatene slipper inn godt med naturlig dagslys, noe som sammen med den gode takhøyden på 2,48 meter bidrar til en behagelig atmosfære. Stuen er enkel å møblere med plass til sofa, salongbord, mediemøblement og spisebord. Oppvarmingen skjer via radiatorer tilknyttet vannbåren varme.

Balkong (TG2):
Fra stuen er det utgang til en vestvendt takoverbygd balkong på 10 m² oppført i betong- og metallkonstruksjon med rekkverkshøyde på 1,01 meter. Her er det god plass til trivelige

utemøbler og elektrisk/gassgrill.

Kjøkken (TG2):
Pent separat kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning fra 2026 med glatte fronter og benkeplate i stein. Det er integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Over kokesone er det en kullfilterventilator, samt oppdriftsventilasjon med ventil i vegg. Ved vinduet er det plass til et trivelig frokostbord.

Bad (TG2):
Pent flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv. Rommet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2003, samt modernisert med flis på flis og ny innredning med glatte fronter i 2022. Innredningen består av underskap, servant, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for og plass til vaskemaskin. Rommet har naturlig oppdriftsventilasjon og luftespalte under dør.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. I tillegg er det etablert en praktisk skyvedørsgarderobe. Det andre soverommet kan utnyttes etter behov og fungerer godt som barnerom, gjesterom, kontor o.l.

Overflater:
Gulv: Parkett og fliser. Fliser på bad.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser på bad.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Slette overflater på bad.
Himlingshøyde: Ca. 2,48 meter, målt i stue.

Lagring:
Boligen disponerer en bod i kjeller på 4 m² og en bod på loft på 3 m² med et gulvareal på 7 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom:
Entré, gang, stue, kjøkken, bad og to soverom. Fra stuen er det utgang til balkong på 10 m².

I tillegg disponerer leiligheten to boder med et samlet bruksareal (BRA-e) på 7 m², fordelt på en kjellerbod på 4 m² og en loftsbod på 3 m². Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) på 7 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

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

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1960

Moderniseringer og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer foretatt de senere år:

2026:
- Ny kjøkkeninnredning utført med egeninnsats.
- Sparklet og malt overflater, samt vinduer og karmer utført med egeninnsats.

2022:
- Bad modernisert med flis på flis og ny innredning utført med egeninnsats.

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 17061.4 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget har en eiet tomt. Felles uteområder og grøntanlegg er opparbeidet med beplantning, lekeplasser, sittegrupper, gangveier og sykkelskur/boder. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 4 690 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 54 625,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 754 121,-

Kjøpsomkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 8 406 Gebyr forkjøpsrett

Kr 9 496 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 18 096 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 4 307,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Bredbånd, varmtvann og oppvarming, trappevask, vaktmestertjenester, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og forretningsførsel.

Felleskostnadene fordeler seg som følger:
Felleskostnader: kr 3 537
Oppvarming: kr 531
Bredbånd: kr 179
Trappevask: kr 60

Som en følge av låneopptak til det nå gjennomførte rørposjektet i kjellerene, økte de ordinære felleskostnadene med 5 % fra oktober 2026. De ordinære felleskostnadene økte sist med 8 % fra mars 2026

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 54 625
Andel fellesgjeld pr. dato: 08.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208202707
Type: Serielån, 12 terminer per år
Restsaldo: kr 5 687 144,-
Andel av saldo: kr 15 168,12
Innfrielsesdato: 30.04.2034
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,33 %

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208786121
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo: kr 14 789 466,-
Andel av saldo: kr 39 456,97
Innfrielsesdato: 30.05.2056
Type Rente: Flytende rente

Rente: 5,33 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene med 6 måneders oppsigelsestid regnet fra oppsigelsesdato. Borettslaget har i tillegg lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser for krav på inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G).

Andel Fellesformue
Kr 22 815 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 131 226 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 4 524 905 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning, og er ikke kontrollert av megler.

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise If Skadeforsikring NUF
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
1730584

Eiendommen
Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for boligblokk den 27.06.1966. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for utskifting av vinduer, datert 04.04.1986.
- Ferdigattest for flytting av dør til søppelrom, datert 18.12.1987.
- Ferdigattest for nye balkonger og etterisolering mm., datert 05.07.1996.
- Ferdigattest for rehabilitering av bad samt utskifting av rørstammer i boligblokk, datert 09.07.2004.
- Sluttnotat om henleggelse for innglassing av balkonger, datert 09.01.2009.

Lumon Norge har sendt brev til Plan- og bygningsetaten Oslo vedrørende tillatelse til innglassing av balkonger, datert 07.08.2024. Saksnummer: 201601281 - 11. De skriver "Vi kommer tilbake med en søknad om midlertidig brukstillatelse, så snart vi får klarlagt alle seksjonsnummer på de som er ferdigstilt med innglassing."

Det foreligger byggetegninger for boligblokken datert 10.10.1958, men det er avvik fra disse. Planløsningen er endret noe ved at det er satt inn vegg i rommet mellom entré og kjøkken. Tegningene viser ikke rombetegnelse. Megler har da ikke anledning til å kontrollere hva rommene opprinnelig er godkjent som.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger innenfor felt G, i reguleringsplan S-474 'Reguleringsplan for del av Skøyenåsen', vedtatt 20.03.1953.

Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan 13755 'Bebyggelsesplan for del av Skøyenåsen, gnr.144 bnr.989, Felt B, C, G og H', vedtatt 15.02.1955. Planen er knyttet til reguleringsplan S-474, gjelder for felt G, og har ingen egne skrevne bestemmelser.

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplanen 2015–2030". Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. 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.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er

markert med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Norges geologiske undersøkelse (NGU), www.dsa.no og www.ngu.no.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Pågående byggesaker i området:
Solbergliveien 87, 89 og 91 og Vetlandsveien 67 - innglassing av balkonger
Saksnummer: 202507967
Siste dok. 07.08.2024

Pågående plansaker i området:
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
Saksnummer: 202102096
Sakstype: Detaljregulering

Sykkelfelt fra Stordamveien til Ulsrud vgs.
Saksnummer: 202017309
Sakstype: Detaljregulering

Radonmåling
I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på borettslagets eiendom (gnr. 144, bnr. 1071):
1963/979-1/105 24.01.1963 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Avtale mellom borettslaget og Oslo Lysverker om at Oslo Lysverker vederlagsfritt kan oppføre og ha stående en transformatorstasjon på eiendommen iht. tegning B-7294. Oslo Lysverker eier transformatorstasjonen og har rett til å føre kabler og ledninger ut til andre konsumenter, samt uhindret adgang til enhver tid. Tiltak som hindrer adkomst eller ventilasjon er ikke tillatt. Avtalen gjelder så lenge det leveres energi til eiendommen, og stasjonen kan nedlegges med ett års varsel.

1966/1040-1/105 21.01.1966 ERKLÆRING/AVTALE
Rett for Oslo Lysverker til kabelanlegg
Erklæring hvor Oslo Lysverker gis tillatelse til stedsevarig å ha liggende et 45 kV kabelanlegg (Oppsal–Tveten) over borettslagets eiendom. Eventuelle skader ved nedlegging eller fremtidige reparasjoner erstattes etter skjønn eller minnelig overenskomst.

1970/2201-1/105 06.02.1970 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 2 821 700

Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN OG / ELLER ANDRE BANKER OG KREDITINSTITUSJONER.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1987/46930-1/105 17.07.1987 ** TRANSPORT AV PANTHAVER
FRA: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
TIL: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
1997/49236-1/105 14.08.1997 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 2,830,300
1998/9341-1/105 18.02.1998 ** NEDKVITTERING
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 2 821 700
2002/67157-1/105 15.10.2002 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 2,830,300
2003/47923-1/105 04.08.2003 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2003/43310-1

1986/43009-2/105 16.07.1986 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kjøpekontrakt og skjøte fra Oslo kommune til borettslaget som fastsetter at kommunen har rett til å legge og vedlikeholde ledninger over ubebygd grunn, adkomstrett, samt rett til oppsetting av nettstasjon og kummer. Kjøper overtar eiendomsrett og vedlikeholdsplikt for stikkledninger for vann og avløp, og har gjerdeholdet alene. Allmennheten har rett til adgang til og bruk av ubebygde deler som tidligere, og arealene kan ikke inngjerdes uten kommunens tillatelse. Kommunen har forkjøpsrett/tilbudsrett ved salg eller bortfeste av deler av tomten, samt rett til å forhandle om arealer ved kommunal fornyelsespolitikk. Borettslaget har plikt til å delta i fellesorgan for ivaretakelse av felles interesser i området.

2008/161454-1/200 25.02.2008 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 7 600
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
Forhøyelse til NOK 2.837.900,-
Opprinnelig tinglyst som forhøyelse av FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. 2201/1970
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2015/381701-1/200 04.05.2015 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 32 488 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
Uomsettelig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT
2023/1181936-1/200 24.10.2023 21:00 ** TRANSPORT
FRA: EIKA BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 885 621 252
TIL: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr. 144, bnr. 989) før utskillelse 09.01.1958:
1952/14279-2/105 24.11.1952 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 146 BNR: 15
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Servitutten har ingen relevans for denne eiendommen.

1954/2077-1/105 20.02.1954 BEST OM GARASJE/PARKERING
Overført fra gnr 146 bnr 179
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1954/5989-1/105 08.05.1954 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra gnr 146 bnr 179
Erklæring om vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Det skal sendes melding til vann- og kloakkvesenet før arbeider igangsettes, og kommunen har inspeksjonsrett. Eier plikter å knytte seg til offentlig nett og sløyfe privat renseanlegg ved pålegg. Kommunen er ansvarsfri for ulemper ved arbeid på hovednettet, frostskader eller oversvømmelse ved ekstremvær, samt for installasjoner under gatenivå. Eier er ansvarlig for ulovlige utslipp og tildekking av rør. Kan ikke avlyses uten samtykke fra kommunen.

1954/5990-1/105 08.05.1954 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra gnr 146 bnr 179
Erklæring om vedtak av kommunens vann- og kloakkreglement med varslingsplikt før arbeider, inspeksjonsrett for kommunen, tilknytningsplikt ved pålegg, ansvarsfraskrivelser for kommunen ved driftsstans, frost eller oversvømmelse, samt erstatningsansvar for eier ved ulovlige utslipp eller tildekking. Kan ikke avlyses uten samtykke fra vann- og kloakkvesenet.

1954/8945-1/105 06.07.1954 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Erklæring om vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Inneholder varslingsplikt ved arbeider, inspeksjonsrett, plikt til å sløyfe privat renseanlegg og koble til offentlig nett ved påkrav, kommunal ansvarsfraskrivelse for frost, oversvømmelse og tilstopping, samt eiers ansvar for ulovlige utslipp og mangler ved anlegget. Kan ikke avlyses uten kommunens samtykke.

1954/9276-1/105 13.07.1954 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Erklæring om vedtak av kommunens vann- og kloakkreglement med varslingsplikt før arbeider, inspeksjonsrett for kommunen, tilknytningsplikt til offentlig avløp ved pålegg, ansvarsfraskrivelser for kommunen og eieransvar for skader ved ulovlige stoffer og tildekking av ledninger. Kan kun avlyses med skriftlig samtykke fra vann- og kloakkvesenet.

1954/12210-1/105 27.09.1954 BEST OM GARASJE/PARKERING
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overenskomst om at Oslo Lysverker overlates vederlagsfri bruk av rom i garasjebygning til transformatorstasjon. Oslo Lysverker har eiendomsrett til rommet, rett til å føre ut kabler til andre forbrukere, samt uhindret adkomst døgnet rundt. Hindrende tiltak eller beplantning er ikke tillatt. Avtalen gjelder så lenge det leveres energi til bebyggelsen, og kan sies opp med ett års varsel.

1955/10341-1/105 16.08.1955 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1955/10341-2/105 16.08.1955 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra gnr 146 bnr 179

1957/1351-1/105 02.02.1957 BEST. OM ADKOMSTRETT
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra gnr 146 bnr 179
Bestemmelse om gjerde
Erklæring i anledning deling etter dispensasjon fra bygningslovens § 83. Utvendige arbeider skal utføres slik at bygningsmassen bevarer enhetlig karakter, og maling skal skje under ett etter godkjenning fra bygningskontrollen. Det er etablert gjensidig adkomstrett for vedlikehold og reparasjon, maksimal hekke- eller gjerdehøyde på 60 cm i delelinjen, samt gjensidig rett til å føre og vedlikeholde vann-, kloakk- og varmeledninger.

1957/990152-1/105 04.05.1957 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

1957/7257-1/105 22.06.1957 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Erklæring om vedtak av kommunens vann- og kloakkreglement for parsell av eiendommen. Inneholder varslingsplikt før rør- og ledningsarbeider, inspeksjonsrett for kommunen, tilknytningsplikt ved påkrav, ansvarsfraskrivelser for kommunen og eieransvar for skader ved ulovlige utslipp. Kan ikke avlyses uten samtykke fra vann- og kloakkvesenet.

Megler har bestilt kopi av alle servituttene som er tinglyst på hovedbølet, men fått beskjed om at servitutten med dagboknummer 2077 og 990152 ikke finnes. Megler kan derfor ikke gi utfyllende informasjon om servituttenes innhold og betydning. Ved kjøp av eiendommen tar kjøper risikoen for innholdet i servituttene, dvs. hvilken betydning disse får for denne eiendommen.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har avtale om bredbånd fra OBOS Nett. Bredbånd er inkludert i felleskostnadene med kr 179 pr. måned. Dekoder og utstyr skal følge leiligheten ved salg. Kabel-tv må beboer

ordne selv dersom dette er ønskelig.

Borettslag
Skøyenåsen Borettslag

Om borettslaget
Borettslaget består av 368 andeler. Borettslaget har egen nettside på https://vibbo.no/skoyenasen/om.

Saker og vedtak fra årsmøtet 28. april 2026:
- Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent.
- Fastsettelse av styrehonorar (kr 510 000,-), honorar til valgkomité (kr 10 000,-) og honorar til velferdskomité (kr 10 000,-).
- Vedtatt oppdatering og revisjon av husordensreglene.
- Vedtatt at styret skal iverksette forebyggende og dyrevennlige tiltak mot måkehekking på balkonger, tak og felles bygningsflater før hekkesesongen.
- Sak om etablering av enkel utendørs treningsstasjon ble vedtatt utsatt i påvente av nytt forslag med kostnadsoverslag.
- Styret fikk fullmakt til å vurdere tiltak og løsninger vedrørende fartsdempere og bommer.

Vedlikehold og prosjekter:
- Rørprosjekt i kjellere: Utskifting av varmtvanns- og sirkulasjonsrør i kjellere samt fortløpende asbestsanering ble ferdigstilt våren 2026.
- Taksjekk og fremtidig takrehabilitering: Det er gjennomført tilstandsvurdering av SINTEF og Selvaag. Rapporter tilsier at større takarbeider kan avventes i 5–10 år, og styret avventer endelig rapport.
- Vedlikeholdsplan: Det arbeides med en 5-årig vedlikeholdsplan for borettslaget.
- Utemiljø: Nytt huskestativ utenfor Solbergliveien 89 er planlagt satt opp etter at det forrige ble revet og erstattet med blomstereng.

Fasiliteter og fellesgoder:
- Fellesvaskerier: Borettslaget disponerer 6 fellesvaskerier (vaskekort kjøpes hos Oppsal Vaktmestersentral).
- Boder: Bod i kjeller og på loft følger boligen.
- Sykkel- og barnevognoppbevaring: Borettslaget har sykkelskur/sykkelboder og barnevognsgarasjer/barnevognrom.
- Tjenester: Vaktmestertjenester leveres av Oppsal Vaktmestersentral. Trappevask utføres av Økorent.

Bruk og ordensregler:
- Grilling: Kun elektrisk grill eller gassgrill er tillatt på balkongene (kullgrill er forbudt). Grilling er ikke tillatt etter kl. 22.00. Gassbeholdere skal kun oppbevares på balkong.
- Balkonger og fasade: Markiser skal være tilnærmet like i hver blokk. Innglassing av balkong må utføres av godkjent leverandør. Parabolantenner må monteres slik at de ikke er synlige fra utsiden av balkongen. Risting av tøy over gelender eller vinduer er forbudt.
- Ombygging og ventilasjon: Skriftlig tillatelse fra styret må foreligge før ombyggingsarbeider igangsettes, og autorisert fagpersonell må benyttes på bygg, elektro og VVS. Det er forbudt å koble mekanisk avtrekk til felles lufteluker (kun kullfiltervifte på kjøkken er tillatt).
- Ro og orden: Alminnelig ro hverdager kl. 22.00–07.00, og fredag/lørdag etter kl. 23.00. Støyende oppussingsarbeid må opphøre senest kl. 20.00 på hverdager og er ikke tillatt på søn- og helligdager.

Eierforhold:
- Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen fysisk person kan eie mer enn én andel.
- Kjøper må være eller bli medlem i OBOS for å eie andelen.

Organisasjonsnummer
950083840

Andelsnummer
334

Forretningsfører
OBOS

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir avklart parallelt med salget. Gå inn på www.obos.no for å se meldefrist. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Gebyr forkjøpsrett
8406

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Søknad om styregodkjennelse sendes styret etter salg. Styret har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget til å gi melding om eventuell nektelse; i motsatt fall regnes godkjenning som gitt.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt å ha hund, innekatter, fugler, fisk og smågnagere, forutsatt at disse ikke er til sjenanse for naboene. Alt annet dyrehold er ikke tillatt. Se mer informasjon om dyrehold i husordensreglene.

Beboernes forpliktelser
Borettslaget arrangerer felles dugnader (frivillig innsats for fellesskapet). Beboere oppfordres til å bidra til vedlikehold av uteområdene, herunder vanning av beplantning. Andelseiere plikter å holde egne avløp og sluk åpne og rene, rydde etter seg på fellesarealer, rengjøre vaskerier etter bruk, samt holde felles trapperom og ganger frie for sko og private gjenstander av hensyn til brannsikkerhet og rømningsveier.

Regnskap/budsjett
Årsresultatet for 2024 var et underskudd på kr 2 902 639. Underskuddet ble dekket av opptjent

egenkapital. Driftskostnadene var høyere enn budsjettert, hovedsakelig på grunn av kostnader til en ny parkeringsløsning.

Budsjettet for 2025 inkluderer kr 1 800 000 til vedlikehold, som omfatter maling av 10 oppganger, elektroarbeider og skifte av dører til vaskerier. Det er også satt av midler til en taksjekk.

De ordinære felleskostnadene økte med 7 % fra mars 2025. Det er varslet en ny økning på 8 % fra mars 2026. Begrunnelsen for økningene er indeksregulering, økte kommunale avgifter og høyere forsikringspremie.

Energi

Oppvarming

Leiligheten har oppvarming med radiatorer tilknyttet vannbåren varme, samt elektriske varmekabler i baderomsgulv.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk

Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Energikarakter

G.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie

Adgang til utleie

Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 08.10.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig

innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022
Firmanavn: Alliero As
Beskrivelse av arbeidet: Jeg jobber i Alliero og har jeg norske fagrev. Jeg limte fliser selv. Flis på flis
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier
Andelseier
Grzegorz Jopek
Sylwia Agnieszka Jopek

Vilkår og bestemmelser
Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom

megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at

eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 13.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 12.10.2026
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Diverse

Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon fastpris kr 60 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 3 000
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 10 517
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 129 442, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Image Day

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler

Madeleine Aursøy Larsson
eiendomsmegler
madeleine.aursoy@em1ostlandet.no
Tlf: 924 84 558

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

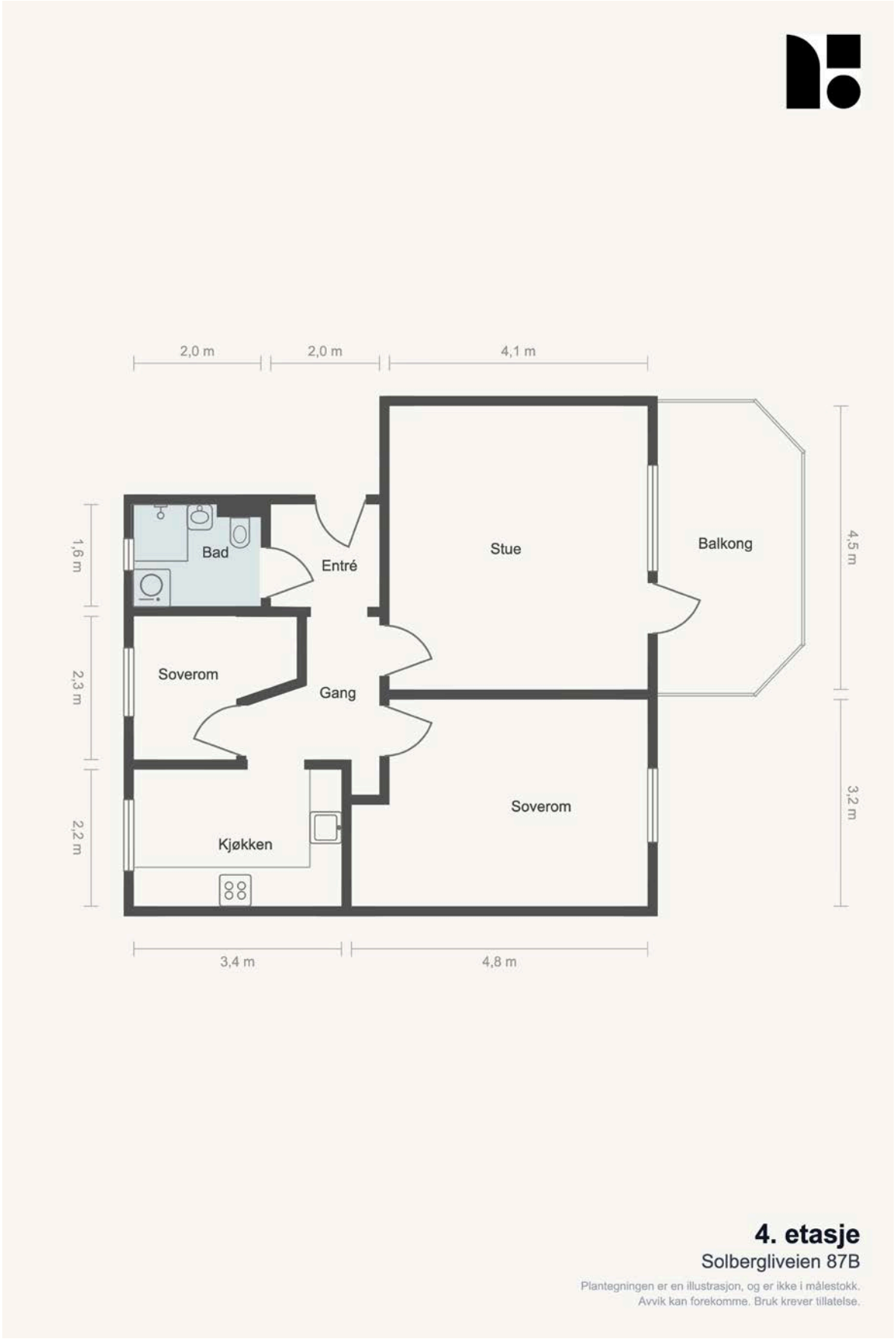








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse
























LAVIE


PASTA
TEA

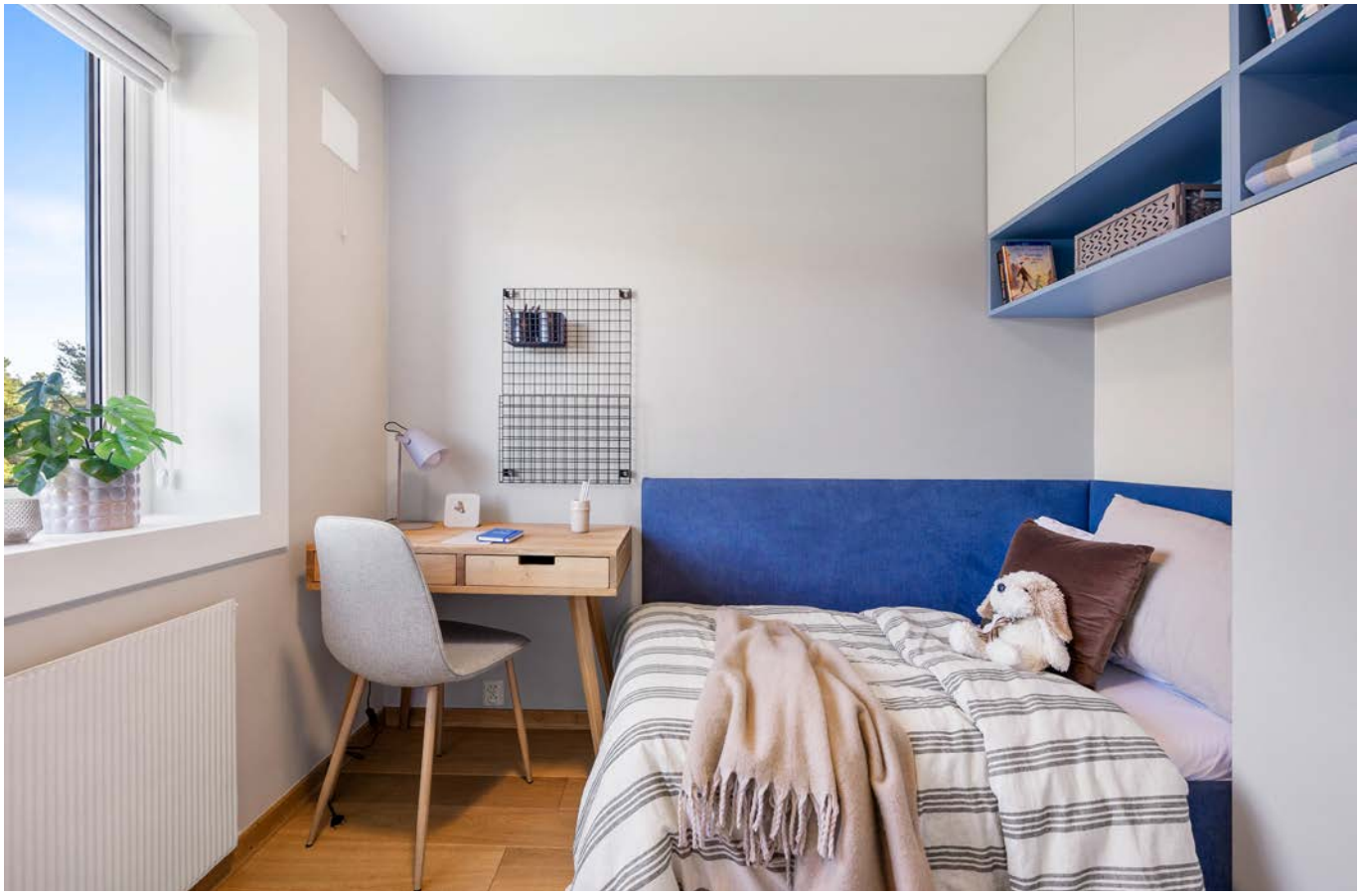

















BOSCH






LAVIE

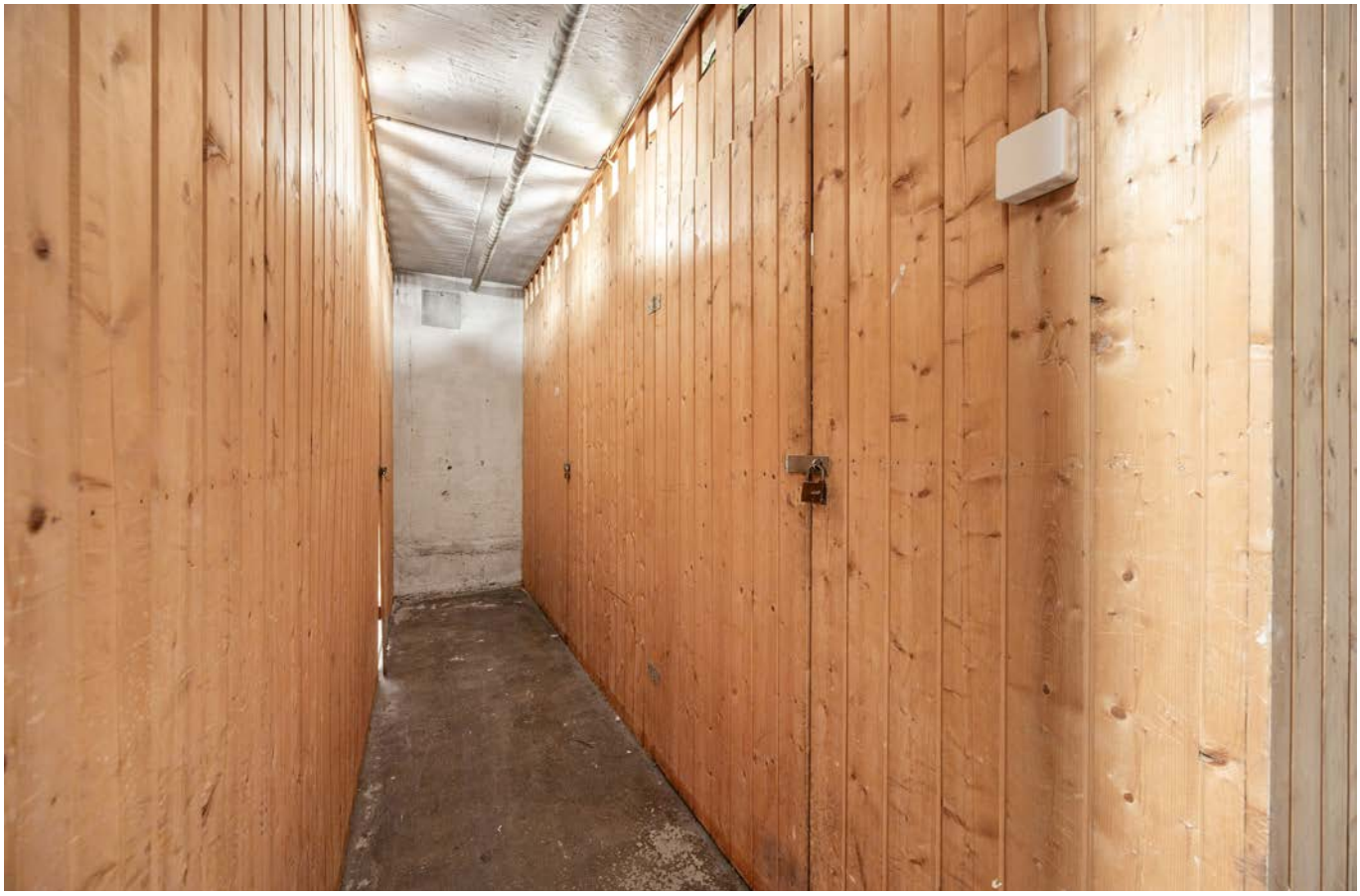


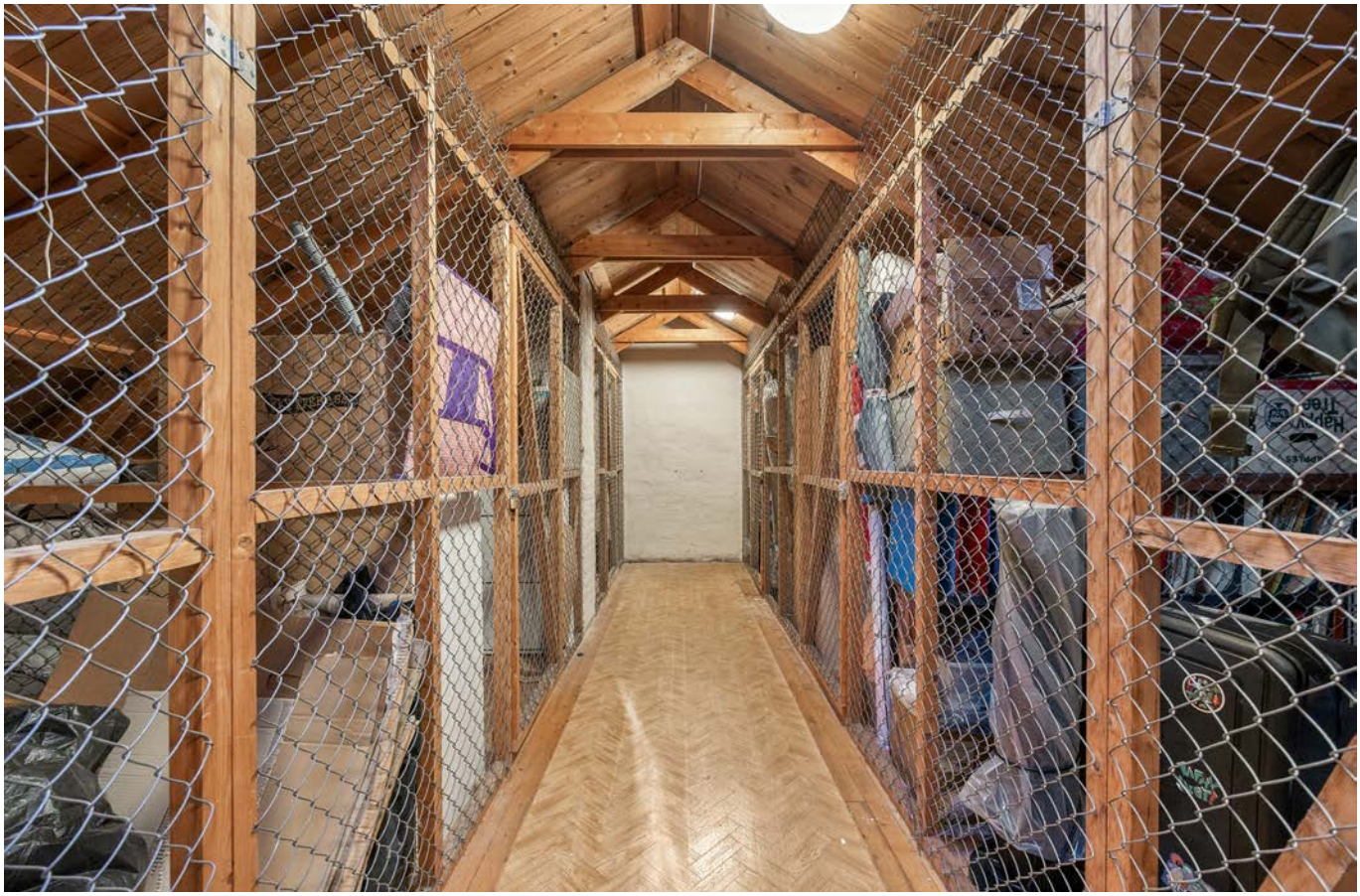























Illustrasjon

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Oppdatert 10.12.19

SOLBERGLIVEIEN 87B

Nabolaget Vestre Trasop/Nordre Oppsal - vurdert av 203 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Formerveien Linje 78A, 78B	**3 min** 0.2 km
Skøyenåsen Linje 2, 3	**11 min** 0.9 km
Bryn stasjon Linje L1	**7 min** 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 8.7 km
Oslo Gardermoen	**35 min**

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	**3 min** 0.3 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	**10 min** 0.8 km
Godlia skole (1-7 kl.) 480 elever, 21 klasser	**12 min** 1 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	**18 min** 1.5 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	**11 min** 1 km
Hellerud videregående skole 600 elever	**23 min** 2 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	**23 min** 2 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

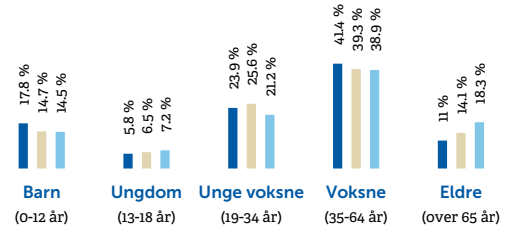
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Trasop/Nordre Opps...	3 193	1 604
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Fuglemyra barnehage (1-5 år) 86 barn	**3 min** 0.2 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 14 barn	**7 min** 0.6 km
Østmarka idrettsbarnehage (1-5 år) 136 barn	**8 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal PostNord	**5 min** 0.4 km
Kiwi Oppsalstubben	**6 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Tog/t-bane

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 99/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

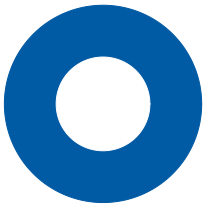
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 81/100

SPORT

Skøyenåsen ballbane Ballspill	**3 min** 0.2 km
Oppsal skole Aktivitetshall, ballspill	**4 min** 0.3 km
Feel24 Oppsal	**5 min**
Mudo Ulsrud	**17 min**

BOLIGMASSE



100% blokk

VARER/TJENESTER

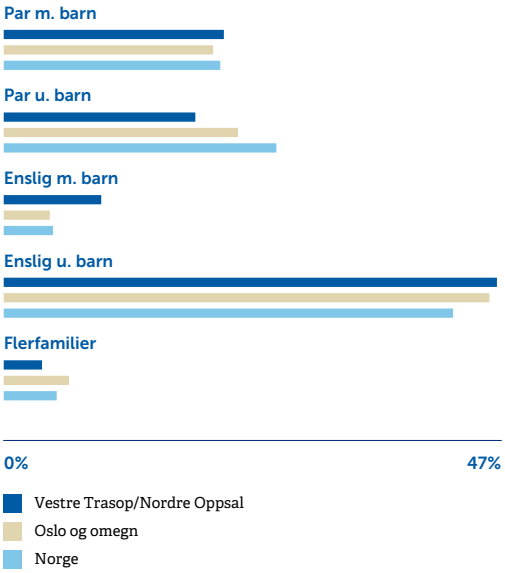
Oppsal Senter	**9 min**
Boots apotek Oppsal	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



38% i barnehagealder
37% 6-12 år
11% 13-15 år
14% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING

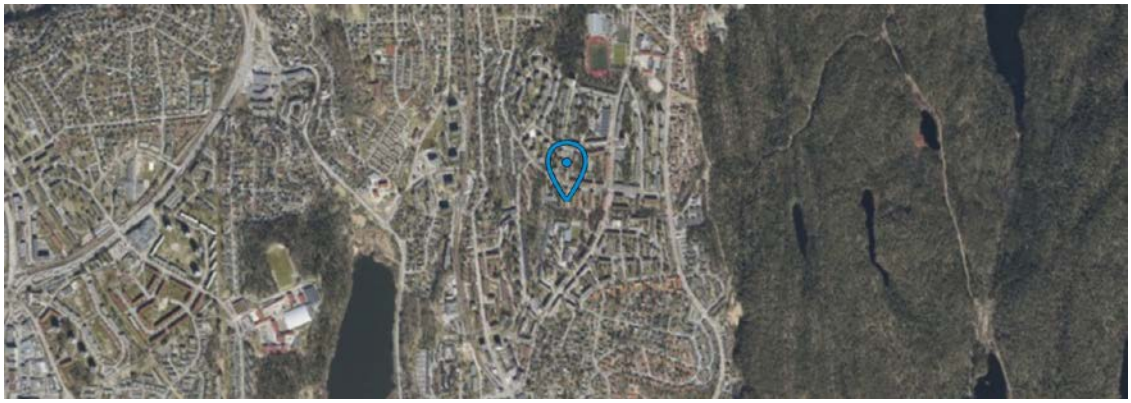


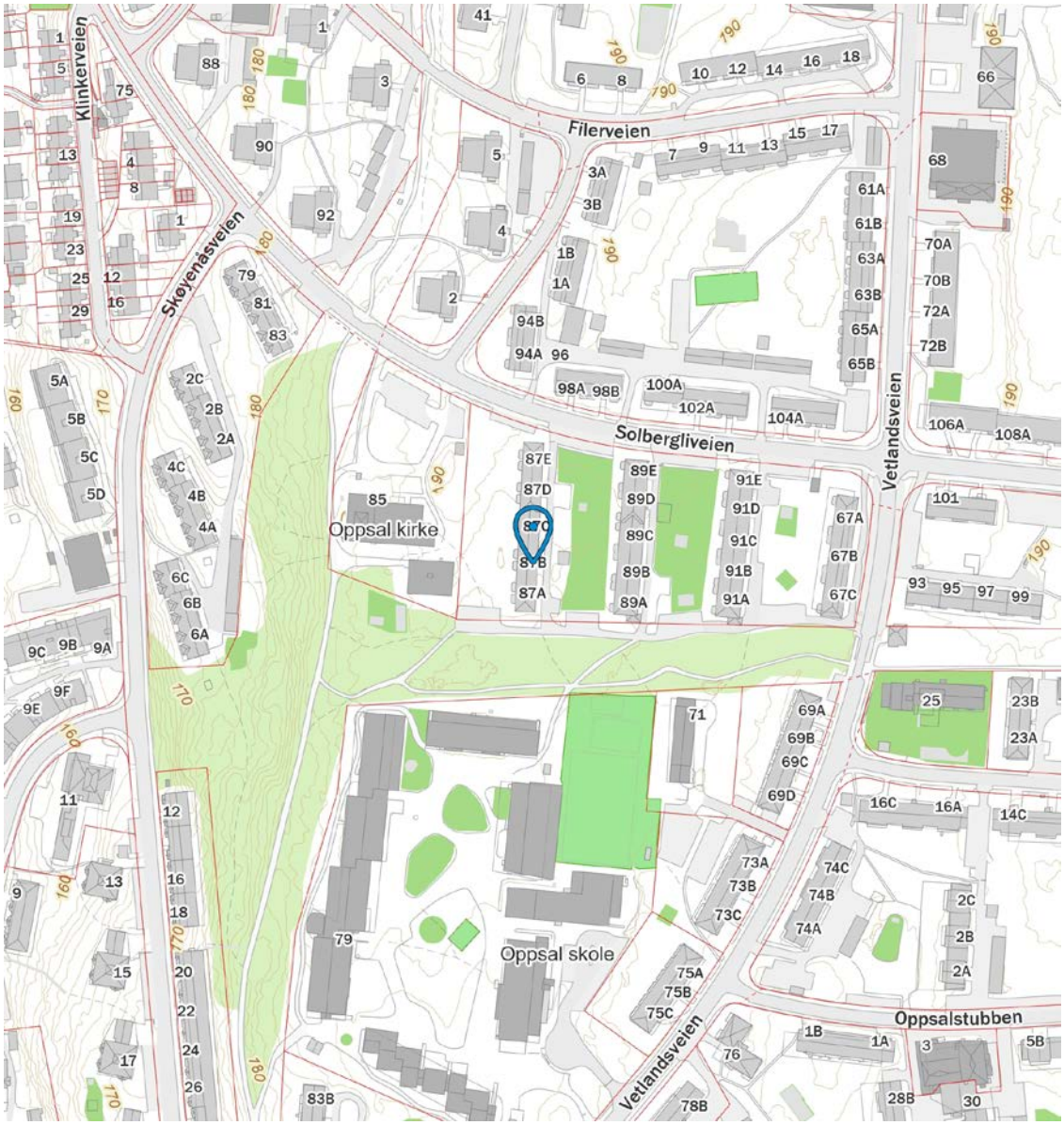
Vestre Trasop/Nordre Oppsal
Oslo og omegn
Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	**21%**	**33%**
Ikke gift	**63%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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 2026





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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Solbergliveien 87B , 0683 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 1071
Andelsnummer 334

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21421-1790 **Referansenummer:** ZL1057

Autorisert foretak: Boligtilstand AS

En del av Norske Boligrapporter

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i murverk og takkonstruksjon i tre.

Felles bygningsdeler – omfang og avgrensning:

Rapporten gjelder den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, med unntak av deler som omfattes av forskriftens undersøkelseskrav og som boligeieren har opplyst å ha vedlikeholdsplikt for, eller som har særlig nær tilknytning til boligen. Det fremgår under de aktuelle bygningsdelene hva som er undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er av betong. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Parkett og fliser.

- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himlingshøyde: Ca. 2,48 meter, målt i stue.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

Det er observert skjevheter i gulvene, men omfanget er ikke kartlagt ved måling. Årsaken og eventuell betydning for konstruksjonen er ikke avklart. Det anbefales nærmere undersøkelser av fagperson for å avklare årsak, omfang og behov for tiltak. Skjevhetene kan også påvirke møblering og medføre behov for avretting ved legging av nytt gulv.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2026.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i stein.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har elektrisk oppvarming, men denne er ikke tilstandsvurdert i rapporten.
Varmekabler er montert i bad, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

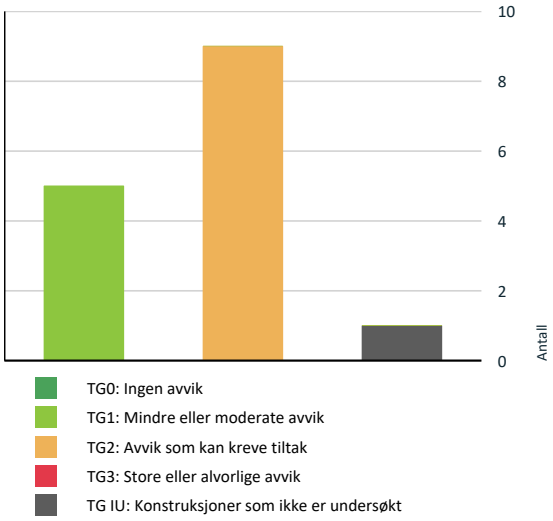
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for alle arbeidene er ikke fremvist.

Konsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt.

Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2014.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2014.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 10 m².
Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,01 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av avvik:

• Tettesjiktet har oppnådd en alder som innebærer at materialet har en usikker fremtidig funksjon som følge av naturlig elde og værslitasje. Over tid mister tettesjiktet sin elastisitet, noe som kan føre til sprekker og utettheter som ikke alltid er synlige. Konsekvensen er økt risiko for fuktinntrenging og skader i de underliggende konstruksjonene, og det må derfor påregnes utskifting på sikt, men nøyaktig når er usikkert.

• Det er registrert deformasjoner i glassfelt over rekkverket. Deformasjonene kan påvirke glassfeltets funksjon og sikkerhet, samt medføre økt risiko for brudd ved ytterligere belastning. Det anbefales nærmere kontroll av glass og innfesting for å avklare årsak og om nødvendig gjennomføre utbedring.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i regi av borettslaget i 2003. Modernisert med flis på flis og ny innredning i 2022.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig

overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

• Vinduet er plassert i våtsone.
I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 40 mm.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

• Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

• Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater er av parkett.

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller

Tilstandsrapport

fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg.
Kullfilterventilator er montert.

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Kullfilterventilator er montert, som kan bidra til å redusere matos, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 er gitt da rør-i-rør ikke er montert i vanntett fordelerskap. Dette utgjør en høyere risiko for følgeskader dersom det skulle oppstå en lekkasje.

• Kursene for rør-i-rør er ikke merket.
Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.

• Det mangler drensrør/åpning fra fordelerstokk til rom med sluk.
Uten drenering blir en eventuell lekkasje i skapet ikke synlig eller avledet, og vann kan skade omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• - Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg. I dette tilfellet er det registret svakt avtrekk med enkel papirtest.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:

• Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.

• Reguleringsventilene i boligen er eldre.
Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse:
Utskiftning av innmat i sikringsskap.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18 da det ikke foreligger eltilsyn i løpet av de siste fem årene. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene.

Vurdering av avvik:

• Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for alle arbeidene er ikke fremvist.

Konsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt.

Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for alle arbeidene er ikke fremvist.

Konsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt.

Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

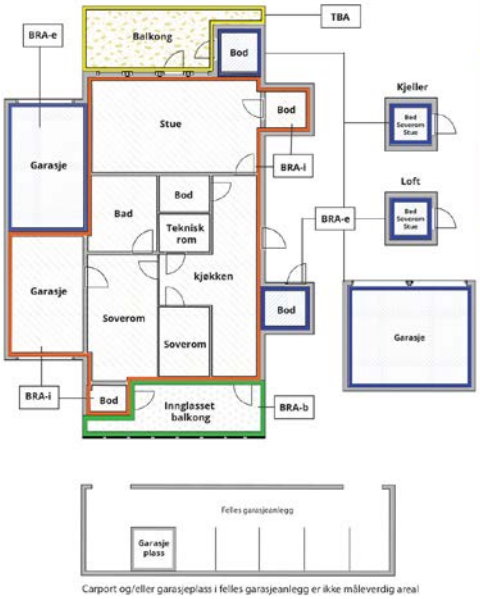
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		4		4	
4. etasje	60			60	10
Loft		3		3	
SUM	**60**	**7**			**10**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
4. etasje	Entré, kjøkken, stue, to soverom, bad		
Loft		Bod	

Kommentar

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 7 m².

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier er spurt om arbeider utført av håndverker de siste fem årene, og om det foreligger skriftlig bekreftelse på disse.

Eier har opplyst om følgende arbeider:
2026: Sparklet og malt overflater, samt vinduer og karmer. - Egeninnsats.
2026: Ny kjøkkeninnredning - Egeninnsats.
2022: Flis på flis i bad og ny innredning - Egeninnsats.

Kontrollen gjelder bare om arbeidet er utført av håndverker. Dokumentasjonen, for eksempel en faktura, sier ikke nødvendigvis noe om hvordan arbeidet er utført eller om kvaliteten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Grzegorz Jopek	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Solbergliveien 87B

Hjemmelshaver
Skøyenåsen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950083840			Jopek Grzegorz, Jopek Sylwia Agnieszka

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
334

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Jopek, Grzegorz
12.10.2026
Signed bankID

Kowalcze, Sylwia Agnieszka
13.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Grzegorz Jopek

Sylwia Agnieszka Jopek

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Solbergliveien 87B
0683 OSLO

0301-144/1071/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Alliero As

   Beskrivelse av arbeidet: Jeg jobber i Alliero og har jeg norske fagrev. Jeg limte fliser selv. Flis på flis

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Oslo Stovner v/Stine Marø Sundgot
Stovner Senter 3, 0985 OSLO
E-post: stine.sundgot@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6041260538 . Vår ref.: 0148-1-4060 Dato: 08.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skøyenåsen Borettslag
Organisasjonsnr:	950083840
Andelseier:	Jopek, Grzegorz
Medeier:	Jopek, Sylwia Agnieszka
Leilighetsnummer:	4060
Adresse:	Solbergliveien 87 B, 0683 OSLO
Andelsnummer:	334
Gnr.	144
Bnr.	1071

Borettsinnskudd: Kr. 8 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Felleskostnader: Som en følge av låneopptak til det nå gjennomførte rørposjektet i kjellerene, økte de ordinære felleskostnadene med 5 % fra oktober 2026. De ordinære felleskostnadene økte sist med 8 % fra mars 2026 (og før dette med 7 % fra mars 2025 indeksregulering, økte kommunele avgifter og forsikringspremie).
Garasje: Mulig å leie. Følger ikke boligen ved salg. Parkering: Mulig å leie. Følger ikke boligen ved salg.
Bod følger leiligheten: Ja (kjellebod og loftsbod).
Rehabilitering/større vedlikehold: Rørprosjekt i kjeller er ferdigstilt. Takene står på planen, men usikkert når det skjer noe.
Låneopptak: 27.11.2025 ble utbetalt nytt lån kr 11 913 199 (OBOS03) til skifte av rør til varmtvann og sirkulasjonsrør til gulvvarme på badene. Lånet inkluderer refinansiering av lånenr. 9820.83.75385 (OBOS02) til rest kr 4 932 760.
Fellesgjeld er oppdatert og fordelt. Vedtatt i styremøte desember 2025 å søke om lån kr 2,4 millioner for å dekke merutgifter (som skyldes funn av asbest i rør kjellerstrekke). Utbetalt 29.05.2026 kr 2 961 209 (låneopptak kr 14 851 734 som inkluderer innfrielse av lån OBOS03 med kr 11 890 524). Etablering/omgjøring av parkeringsplasser kan medføre til låneopptak, ref. ekstraordinær generalforsamling 25.11.2025. (Saken ble da vedtatt utsatt inntil videre). Avventer rapport fra taksjekk. Om/når tak må tas, vil dette medføre låneopptak.
Kabel-TV/bredbånd: Bredbånd fra OBOS Net. Dekoder og utstyr skal følge leiligheten ved salg Fellesvaskeri: 6 stk. fellesvaskerier i borettslaget Hjemmeside: www.vibbo.no/skyoenasen e-post: styret@skoyenasen.no Nøkkler/skilt: Oppsal Vaktmestersentral tlf 22762880 eller se www.oppsalvaktmestersentral.no Hvis objekt 1025 avvik

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208202707
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,33%
Restsaldo	5 687 144,00
Innfrielsesdato:	30.04.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208786121
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,33%
Restsaldo	14 789 466,00
Innfrielsesdato:	30.05.2056
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 307,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	179,00	
Trappevask	60,00	
Oppvarming	531,00	
Felleskostnader	3 537,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	409,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 836,-
Annen formue:	22 815,-
Gjeld:	48 415,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208202707
Restsaldo:	15 168,12
Kapitalkostnader:	233,68
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208786121
Restsaldo:	39 456,97
Kapitalkostnader:	227,10
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 54 625,09,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 148
SKØYENÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SKØYENÅSEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
28. april 2026 kl. 18:00, Oppsal kirke .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Styrehonorar
7. Honorar til valgkomiteen
8. Honorar til velferden
9. Fartsdempere
10. Fartsdumpene
11. Husordensregler § 1 Ro i leiligheten.
12. Husordensreglene § 2 Vedlikehold
13. Husordensreglene § 3 Søppel
14. Husordensregler §8 Dyrehold
15. Husordensregler § 10 Parkering
16. Husordensregler § 11 A) Fellesarealer Grøntanlegg
17. Husordensregler § 11 B) Fellesarealer HMS
18. Strøm til noen av fellesrommene i kjelleren
19. Ergometersykkel og romaskin inne

20. Forebyggende og dyrevennlige tiltak mot hekking av måker i borettslaget
21. Etablering av enkel utendørs treningsstasjon for ungdom og voksne
22. El-billadere i garasjer.
23. Styremedlemer kan ikke være med i valgkomite
24. Forslag om betalt dugnadgruppe
25. Valg av tillitsvalgte
26. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
27. Valg av valgkomité
28. Valg av representant til Oppsal vaktmestersentral
29. Valg av velferdskomite

Med vennlig hilsen,
Styret i SKØYENÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Erik Braathen (OBOS) velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Erik Braathen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 6

Styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 510 000,-

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 510 000,-

Sak 7

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Honorar til velferden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Fartsdempere

Forslag fremmet av:
Marianne Torvildsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

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

Sak 10

Fartsdumpene

Forslag fremmet av:
Julia Vestad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 11

Husordensregler § 1 Ro i leiligheten.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag om følgende endringer i husordensreglene i Skøyenåsen brl

RO I LEILIGHETEN

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at arbeidsgruppens innspill tas til følge.

Forslag til vedtak

Husordensregler § 1 Ro i leiligheten endres

Sak 12

Husordensreglene § 2 Vedlikehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold er den enkelte eier av leiligheten sitt ansvar.

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at arbeidsgruppa sitt forslag tas til følge.

Forslag til vedtak

Husordensreglene § 2 Vedlikehold endres

Sak 13

Husordensreglene § 3 Søppel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

SØPPEL

Skøyenåsen borettslag følger Oslo kommunes regler for kildesortering.

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

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

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

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

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

Nærmeste større gjenvinningsstasjoner er Haraldrud ved Brobekk og Ryen gjenvinningsstasjon.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at arbeidsgruppas forslag tas til følge.

Forslag til vedtak

Husordensreglene § 3 Søppel endres

Sak 14

Husordensregler §8 Dyrehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

DYREHOLD

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at arbeidsgruppa sine forslag tas til følge.

Forslag til vedtak

Husordensregler §8 Dyrehold endres

Sak 15

Husordensregler § 10 Parkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

PARKERING

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at arbeidsgruppas forslag tas til følge.

Forslag til vedtak

Husordensregler § 10 Parkering endres

Sak 16

Husordensregler § 11 A) Fellesarealer Grøntanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene §11 FELLESAREALER / GRØNTANLEGG

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at arbeidsgruppas forslag tas til følge.

Forslag til vedtak

Husordensregler § 11 A) Fellesarealer Grøntanlegg endres

Sak 17

Husordensregler § 11 B) Fellesarealer HMS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

FELLESOMRÅDER / FELLESROM

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

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

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

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

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

Sykkel skal oppbevares i sykkelskur eller sykkelbod.

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

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

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at arbeidsgruppa sitt forslag tas til følge.

Forslag til vedtak

Husordensregler § 11 B) Fellesarealer HMS endres

Sak 18

Strøm til noen av fellesrommene i kjelleren

Forslag fremmet av:
Marianne Torvildsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

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

Sak 19

Ergometersykkel og romaskin inne

Forslag fremmet av:
Marianne Torvildsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

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

---

Sak 20

Forebyggende og dyrevennlige tiltak mot hekking av måker i borettslaget

Forslag fremmet av:
Kirill Sergeevich Vankov

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

•Balkongtak og rekkverk

•Tak, gesimser og andre høytliggende flater

Dette medfører flere utfordringer for både beboere og fugler:

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

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

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

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

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

•Redusere antall reir på bygninger og balkonger

•Skape tryggere forhold for både beboere og fugler

•Forebygge aggressive situasjoner i fellesområder

•Redusere støy og konfliktnivå i borettslaget

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar:

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

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

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

Sak 21

Etablering av enkel utendørs treningsstasjon for ungdom og voksne

Forslag fremmet av:
Kirill Sergeevich Vankov

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

•Pull-up-stang

•Dips-stativ

•Eventuelt en enkel stige/horisontale stenger for kroppsvektøvelser

Formålet med tiltaket er å:

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar:

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

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

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

Vedlegg

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

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

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

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

Sak 22

El-billadere i garasjer.

Forslag fremmet av:
Anita Veum

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 23

Styremedlemer kan ikke være med i valgkomite

Forslag fremmet av:
Rune Døskeland

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

Mvh Rune Døskeland

Solbergliveien 91 D

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Styremedlemmer kan ikke være med i valgkomite

Sak 24

Forslag om betalt dugnadgruppe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det meldes inn følgende saker til årets generalforsamling:

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

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

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

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

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

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

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

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

Mvh Rune Døskeland

Solbergliveien 91 D

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Ønsker å opprette betalt dugnadsgruppe i Skøyenåsen brl

Sak 25

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Anne Gunn Knudsen

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

- Hanna Wingaard Granlie
- Wayne Leslie Griffits

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

- Mohammad Iqbal
- Sigbjørn Ass Osa

Sak 26

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Anne Gunn Knudsen

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

- Hanna Wingaard Granlie

Sak 27

Valg av valgkomité

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

Roller og kandidater

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

- Ela Isabell Yalcin
- Hanna Wingaard Granlie
- Mohammad Iqbal

Sak 28

Valg av representant til Oppsal vaktmestersentral

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

Roller og kandidater

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

- Elzbieta Hansen

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

- Anne Gunn Knudsen

Sak 29

Valg av velferdskomite

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

Roller og kandidater

Valg av 3 velferdskomitemedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025 / 2026

Styret har i arbeidsperioden 2025 – 2026 bestått av:

Anne Gunn Knudsen

Ole Magnus Hovda Engeseth

Elzbieta Hansen

Rune Døskeland

Hanna Wingaard Granlie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Driftsinntektene i 2025 er totalt sett høyere enn budsjettert:

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

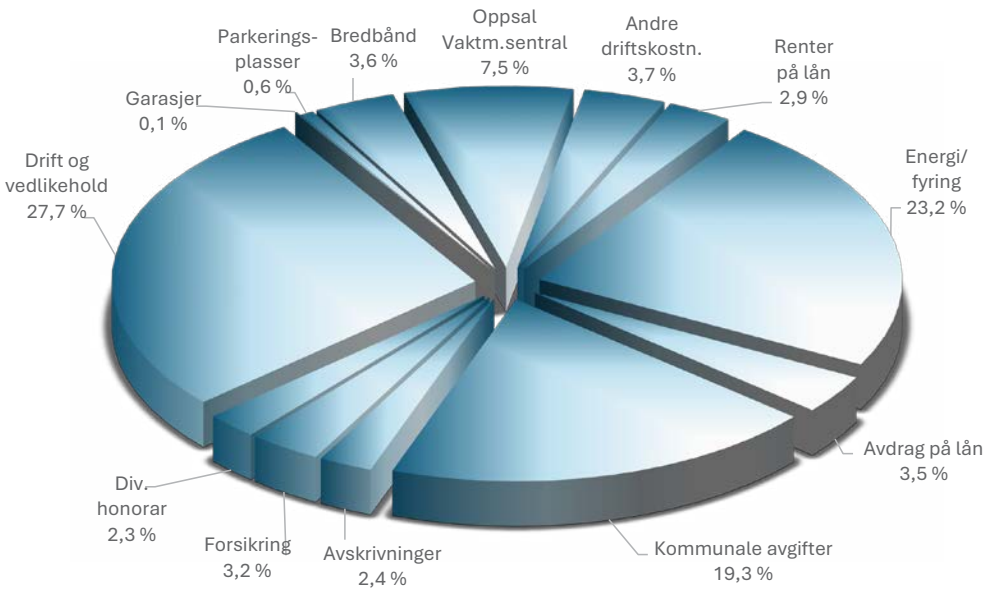
Driftskostnadene totalt sett er ca. kr 6 millioner høyere enn budsjettert. For de fleste postene er det ubetydelige avvik, men noen har litt større avvik:

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

Resultat/disponible midler

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

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



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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

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

Vedlikehold

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

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

Kommunale avgifter

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

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

Forsikring

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

Premien for vårt borettslag øker med ca. 6 %.

Oppsal Vaktmestersentral

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

Renter og avdrag

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

Renter og avdrag er budsjettert iht. gjeldende betalingsprognose.

Felleskostnader

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

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

Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering

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

Til generalforsamlingen i Skøyenåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SKØYENÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950083840, KLIENTNR. 148

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo, 04.03.2026
Styret i Skøyenåsen Borettslag

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

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

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
GARASJER
INNTEKTER GARASJER

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

KOSTNADER GARASJER

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

OVERSKUDD GARASJER	**283 915**

NOTE 10
PARKERINGSPLASSER
INNTEKTER PARKERINGSPLASSER

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

KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

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

OVERSKUD PARKERINGSPLASSER	**471 378**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

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

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

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 15
BYGNINGER

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

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

NOTE 16
AKSJER OG ANDELER

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

NOTE 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-568 624**

NOTE 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 23
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

NOTE 24
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

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

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

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



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



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



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



Protokoll til årsmøte 2026 for SKØYENÅSEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 61
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Erik Braathen (OBOS) velges som møteleder.

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

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

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

6. Styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 510 000,-

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

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 510 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Honorar til valgkomiteen

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Honorar til Valgkomite settes til 10 000 til fordeling på valgkomiteens medlemmer.

✓ **Vedtatt. Et overveldende flertall stemte for forslag 1. Forslag 2 fikk 3 stemmer.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag fra Rune Døskeland: Honorar til Valgkomite settes til 5 000 til fordeling på valgkomiteens medlemmer.

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Honorar til velferden

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

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

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

9. Fartsdempere

Fremmet av: Marianne Torvildsen

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

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

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

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

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

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

10. Fartsdumpene

Fremmet av: Julia Vestad

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

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

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

11. Husordensregler § 1 Ro i leiligheten.

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

Forslag om følgende endringer i husordensreglene i Skøyenåsen brl

RO I LEILIGHETEN

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Husordensregler § 1 Ro i leiligheten endres

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

12. Husordensreglene § 2 Vedlikehold

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold er den enkelte eier av leiligheten sitt ansvar.

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Husordensreglene § 3 Søppel

SØPPEL

Skøyenåsen borettslag følger Oslo kommunes regler for kildesortering.

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

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

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

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

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

Nærmeste større gjenvinningsstasjoner er Haraldrud ved Brobekk og Ryen gjenvinningsstasjon.

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

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

14. Husordensregler §8 Dyrehold

DYREHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Husordensregler § 10 Parkering

PARKERING

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

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

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

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

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

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

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

16. Husordensregler § 11 A) Fellesarealer Grøntanlegg

Husordensreglene §11 FELLESAREALER / GRØNTANLEGG

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

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

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

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

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

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

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

17. Husordensregler § 11 B) Fellesarealer HMS

FELLESOMRÅDER / FELLESROM

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

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

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

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

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

Sykkel skal oppbevares i sykkelskur eller sykkelbod.

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

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

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

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

18. Strøm til noen av fellesrommene i kjelleren

Fremmet av: Marianne Torvildsen

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

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

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

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

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

19. Ergometersykkel og romaskin inne

Fremmet av: Marianne Torvildsen

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

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

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

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

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

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

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

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

Fremmet av: Kirill Sergeevich Vankov

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

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

•Balkongtak og rekkverk

•Tak, gesimser og andre høytliggende flater

Dette medfører flere utfordringer for både beboere og fugler:

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

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

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

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

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

•Redusere antall reir på bygninger og balkonger

•Skape tryggere forhold for både beboere og fugler

•Forebygge aggressive situasjoner i fellesområder

•Redusere støy og konfliktnivå i borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

21. Etablering av enkel utendørs treningsstasjon for ungdom og voksne

Fremmet av: Kirill Sergeevich Vankov

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

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

•Pull-up-stang

•Dips-stativ

•Eventuelt en enkel stige/horisontale stenger for kroppsvektøvelser

Formålet med tiltaket er å:

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

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

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

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

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

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar:

1. Å etablere en enkel utendørs treningsstasjon på området der eksisterende tørkeplass står i dag.
2. At treningsstasjonen minimum skal bestå av pull-up-stang og dips-stativ, eventuelt med tillegg av enkel stige/horisontale stenger.
3. At styret gis fullmakt til å vurdere endelig utforming, sikkerhetskrav, leverandør og kostnadsramme, samt gjennomføre tiltaket innenfor godkjent budsjett.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:

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

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

22. El-billadere i garasjer.

Fremmet av: Anita Veum

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

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

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

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

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

23. Styremedlemer kan ikke være med i valgkomite

Fremmet av: Rune Døskeland

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

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

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

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

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

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

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

Mvh Rune Døskeland

Solbergliveien 91 D

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

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

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

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

24. Forslag om betalt dugnadgruppe

Det meldes inn følgende saker til årets generalforsamling:

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

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

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

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

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

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

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

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

Mvh Rune Døskeland

Solbergliveien 91 D

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

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

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

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

25. Valg av tillitsvalgte

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

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

Følgende stilte til valg:
Anne Gunn Knudsen

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

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

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

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

Følgende stilte til valg:
Mohammad Iqbal
Sigbjørn Aas Osa

26. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Gunn Knudsen

Følgende stilte til valg:
Anne Gunn Knudsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanna Wingaard Granlie

Følgende stilte til valg:
Hanna Wingaard Granlie

27. Valg av valgkomité

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

Valgkomitemedlem (1 år)

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

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

28. Valg av representant til Oppsal vaktmestersentral

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

Delegert (1 år)

Følgende ble valgt:
Elzbieta Hansen

Følgende stilte til valg:
Elzbieta Hansen

Varadelegert (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Gunn Knudsen

Følgende stilte til valg:
Anne Gunn Knudsen

29. Valg av velferdskomite

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

Velferdskomitemedlem (1 år)

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

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

Vedtekter

for Skøyenåsen borettslag org nr 950 083 840
vedtatt på ordinær generalforsamling den 03.05.2006
med endringer 27.05.2008, 23.05.2013, 19.05.2016, 10.05.2021 og 09.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 1 % av andelene.

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

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

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen

omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) Ved ombygging av leiligheten, må det alltid søkes tillatelse på forhånd fra styret i borettslaget.

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

(3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Laderett

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.
Ekstrakostnader som påføres borettslaget som følge av mislighold, skal i sin helhet dekkes av andelseier.

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to /høyst fire andre styremedlemmer, med inntil fire varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SKØYENÅSEN BORETTSLAG

endret 30.5.02, 27.5.08, 2.6.09, 23.5.13, 22.5.14, 20.5.15, 19.5.16, 7.5.18, 10.5.21, 9.5.22 og 28.4.26

Et borettslag er et felleskap som beboerne, hver for seg og sammen, har ansvaret for. Det er viktig at vi har et godt forhold til hverandre. Vi har alle ansvar for å skape et godt bomiljø.

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

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

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

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

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

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

VEDLIKEHOLD
Innvendig vedlikehold er den enkelte eier av leiligheten sitt ansvar.

Ved ombygging av leiligheten må det alltid søkes tillatelse på forhånd fra styret i borettslaget. Dette gjelder alle endringer som påvirker leilighetens opprinnelige utforming eller bruk, herunder flytting av rør eller andre tiltak som medfører endret bruk av boligen. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i røranlegg som går utover det området man selv råder over.
Søknad til styret skal sendes og godkjennes før arbeidet igangsettes. For større arbeider skal det også gis nabovarsel i oppgangen, og styret skal informeres om at arbeidet pågår.
Ved endringer på innvendig bygg, elektrisk anlegg samt vann og avløp skal kun godkjent og autorisert fagpersonell benyttes, og dokumentasjon må kunne fremvises. (Kontakt Oppsal Vaktmester for tips til kvalifiserte fagfolk.)

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

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

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

SØPPEL
Skøyenåsen borettslag følger Oslo kommunes regler for kildesortering.

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

Avfall skal sorteres i henhold til gjeldende ordninger. Kun grovsøppel, plast og matavfall som er korrekt sortert etter Oslo kommunes gjenvinningsordning skal kastes i søppelrom eller søppelsjakt. Papp og papir skal leveres til borettslagets gjenvinningspunkter ved Solbergliveien 89/91 og Formerveien 1/3. Dersom containerne er fulle, skal man benytte nærmeste alternative punkt eller oppbevare avfallet til det er ledig kapasitet. Det skal ikke hensettes avfall utenfor fulle containere. Glass og metall skal kastes i egne containere ved Solbergliveien 89/91 og ved innkjøringen til Solbergliveien 94.

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

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

Nærmeste større gjenvinningsstasjoner er Haraldrud ved Brobekk og Ryen gjenvinningsstasjon.

VASKERIENE
Vaskeriene kan benyttes mandag til fredag 08.00 – 20.00 og lørdag 10 – 19. Eiere kan disponere vaskeriene i.h.t de monterte nøkkeltavler. Maskiner, sluk, gulv mm. skal alltid rengjøres etter bruk. Vaskekort kan kjøpet på Oppsal Vaktmestersentral i Løypeveien 2. Det er kun mulig å betale med betalingskort, ikke kontanter eller kredittkort.

BALKONGER
Balkongene må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for naboene.

Risting av tøy gjennom vinduer eller over balkonggelender dere er ikke tiltatt. Bruk tørkestativ til oppheng av tøy.

Markiser skal være tilnærmet like i hver blokk.
Blomsterkasser må festes forsvarlig.

Innglassing av verandaen skal gjøres av godkjent leverandør, dette for at blokkens fasade skal være ensartet.

Kun elektrisk grill eller gass grill tillates brukt på balkongene. Kullgrill er ikke tillatt. Vis hensyn ved bruk av grill. Det er ikke tillatt å grille på etter kl. 22.
Gassbeholdere må på grunn av brann og eksplosjonsfare ikke oppbevares i kjellerboder, i loftsboder eller på fellesområder. Kun utendørs oppbevaring på balkongen tillattes.

Parabol antenner må monteres slik at de ikke er synlige fra utsiden av balkongen.

OPPVARMING OG LUFTING
Leiligheten må holdes oppvarmet slik at vannrør ikke fryser.

Lufting skal primært skje gjennom lukene og ventilene over vinduene. Luftelukene må ikke tildekkes.

Det er ikke tiltatt å montere avtrekksvifter i luftelukene på kjøkken eller bad. Det er kun tiltatt med kullfiltervifte på kjøkkenet.

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

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

Sykkel skal oppbevares i sykkelskur / sykkelbod.

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

Det er ikke tiltatt å sette sko, nips, sportsutstyr i felles trapperom eller ganger. Unntaket er nødvendige hjelpemidler. Dette på grunn av fremkommeligheten ved ulykke, brannsikkerhet eller evakuering.
Det er forbudt å bruke fellesområdene til oppbevaring av ting, med mindre styret gir tillatelse til det. Vaktmester har styrets fullmakt til å fjerne hensatte gjenstander uten nærmere varsel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sykkel skal oppbevares i sykkelskur eller sykkelbod.

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

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

FRAMLEIE
Fremleie av leiligheten må på forhånd godkjennes av styret. Borettshaveren har ansvar overfor borettslaget for skader som påføres laget av fremleier.

VED BYTTE AV ANDELSEIER
Ved utflytting skal andelseier sørge for at alt avfall blir kjørt bort.

Dekoder, modem og brannslukningsutstyr skal være igjen i leiligheten ved utflytting.

Alle nøkler til leiligheten og fellesareal, samt vaskerinøkkel, søppelsjakt nøkkel og nøkkel til sikringsskap skal leveres ny andelseier. Ny andelseier kan kvittere ut 3 nye nøkkelchip til ytterdøren kostnadsfritt hos Oppsal vaktmestersentral. Kjøpskontrakt og legitimasjon skal fremvises.
Nøkkelchip utlevert til andelseier som flytter ut, vil bli deaktivert etter overtagelsesdatoen og vil da ikke lenger fungere.

Parkerings og garasjeplass må sies opp.

SKADEANSVAR
Eier vil bli holdt økonomisk ansvarlig for skader som oppstår i leiligheten og fellesområder, eller hos andre eiere. Eier er også ansvarlig for skader som oppstår som følge at atferd fra eier, familie eller besøkende.

BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE OG VEDTEKTER.
Den som eier leiligheten, må følge husordensreglene og er ansvarlig for at alle som besøker eller er i leiligheten gjør det samme. Ved alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene, er å anse som kontrakt brudd mellom eier og borettslaget. Dette kan medføre at man må selge leiligheten / utkastelse.

Eier har fått ansvar å følge borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som alvorlig budd regnes blant annet utilbørlig (upassende, uriktig eller urimelig) oppførsel som skaper store ulemper/ støy/problemer eller sjenanse for andre.

Det vises også til vedtektene, hvor borettslaget har mulighet til å kreve regress / tilbakebetaling for utgifter påført borettslaget ved mislighold.

ENDRINGER
Alle forslag til endringer av husordensreglene må leveres skriftlig til borettslagets styre, og de vil deretter bli behandlet på første ordinære generalforsamling.
Endringsforslagene krever simpelt flertall for å bli vedtatt.

RETNINGSLINJER FOR VELFERDSUTVALGET

1. OPPNEVNING/SAMMENSETNING

Velferdsutvalget er et underutvalg av borettslagets styre og kan bestå av opptil 10 medlemmer.

Styret har i tillegg anledning til å oppnevne et medlem.

2. FUNKSJONSTID

Medlemmene velges for 1 år.

3. FORMÅL/ARBEIDSOPPGAVER

Velferdsutvalget skal ivareta alle beboernes interesser. Generalforsamlingen og/eller borettslagets styre kan pålegge utvalget spesifiserte arbeidsoppgaver.

Arrangement og prosjekter som velferdsutvalget ønsker gjennomført, skal legges frem for styret, og en økonomisk ramme vil bli avtalt.

Alle arrangementer i regi av borettslaget skal være alkoholfrie.

VEDTEKTER FOR GARASJER OG PARKERINGSPLASSER

Borettslaget disponerer 129 parkeringsplasser og 33 garasjer.

Parkeringsplassene og garasjene eies av Skøyenåsen borettslag, men andelseiere kan leie parkeringsplass eller garasje. Styret fordeler plassene/garasjene etter egen venteliste/bytteliste.

Leieforhold om parkeringsplass og garasje reguleres av en egen leieavtale som utarbeides av styret.

Ingen andelseier kan disponere både parkeringsplass og garasje.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

KOPI

Oslo, den 27/6-66.

TB/BK

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.144, bnr.1071 av(bnr. 989)blokk 201.Solberglivn.87

Journalnr.
58/2670

Arbeidets art
Boligblokk.

a-b-c-d-e.

Avsluttende synsforretning
20/6-66.

Bygningens art

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

Byggemelder
Arkitekt Th.Chr. Hauff, Kirkevelen 64, Oslo 3.

Ansvarshavende
Ing. Björn Hermann,c/o Fagbygg Entreprenörforretning A/S,Kr. Augustsgt.6.

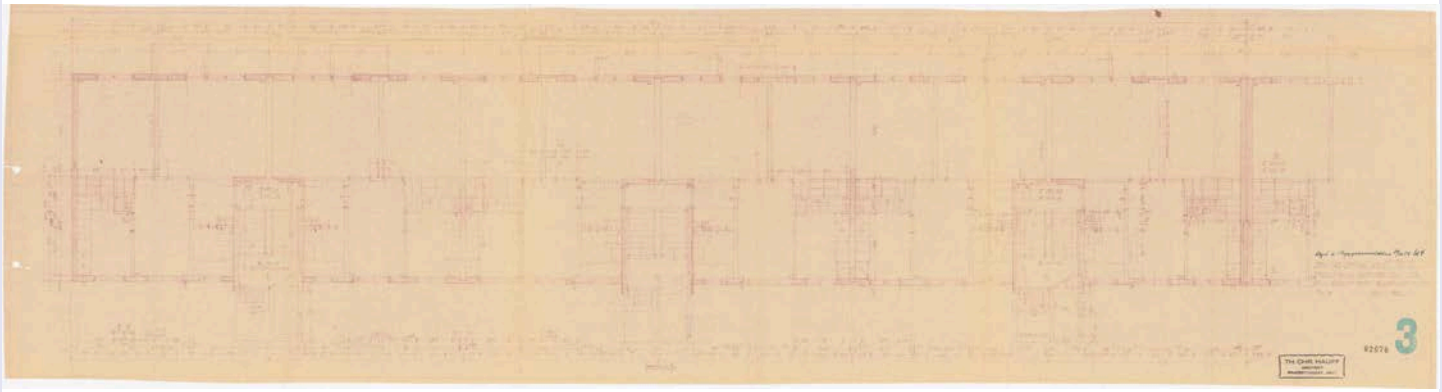
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

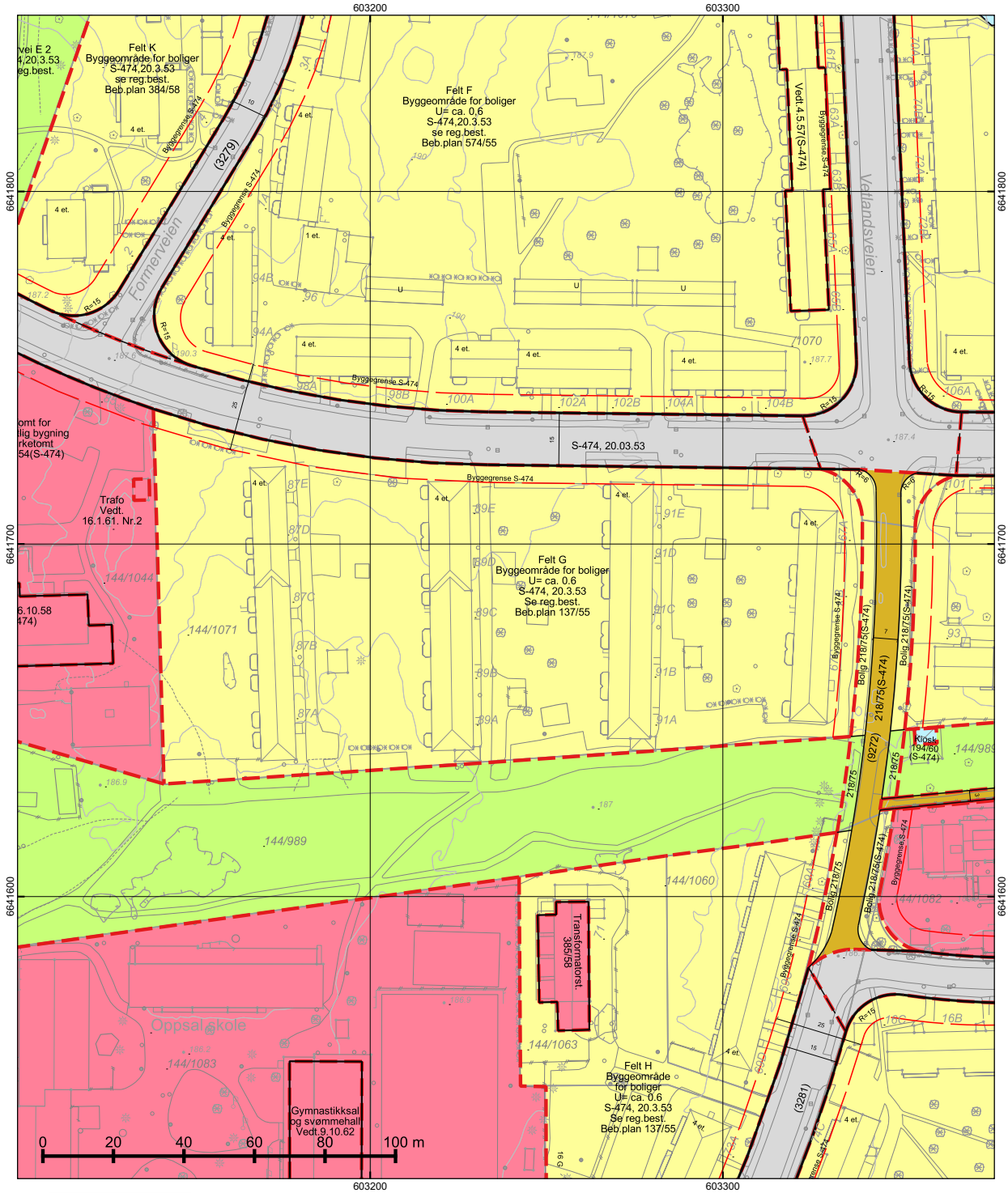
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T.Busch

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

Skjema C-16. 2000. R. A. 5073/65. —





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

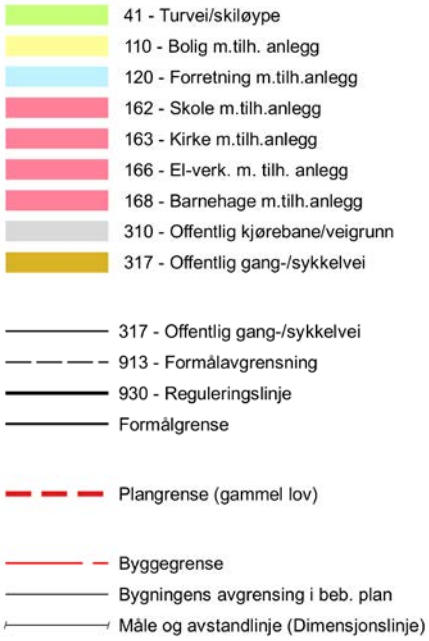
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

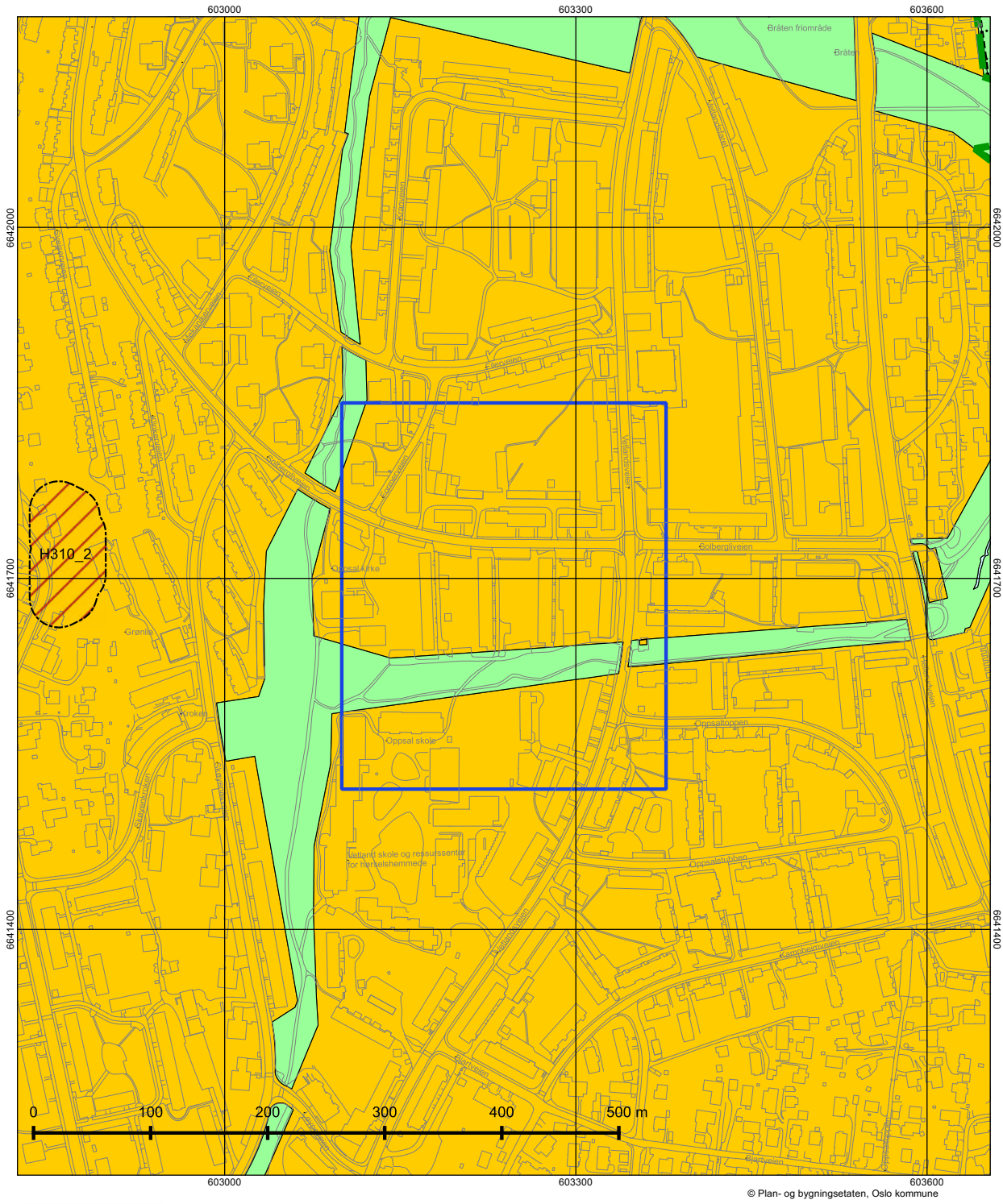
PlottID/Best.nr: 163692/ 86540776
Deres ref.:
Adresse: Solbergliveien 87
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/1071

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: 30.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163692/86540776
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



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-144/1071, Solbergliveien 87E, 0683 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	21.09.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	0.85 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.7 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.76 km
Flomfaresoner	21.09.2026	Ikke funnet	0.28 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.02 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.09.2026	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Ikke funnet	0.29 km
Kvikkleire	21.09.2026	Ikke funnet	0.18 km
Skredfaresoner	21.09.2026	Ikke funnet	2.5 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	4.5 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.86 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	21.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

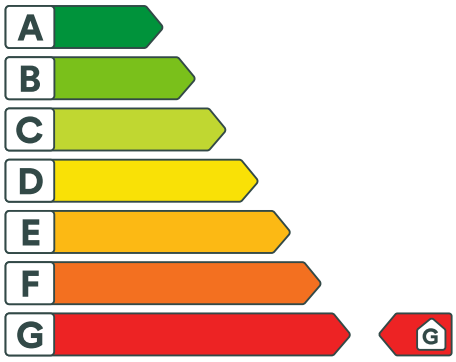
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

enova

Energiattest



Adresse **Solbergliveien 87B, 0683 OSLO**	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367772**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80321724**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **1071**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **334,97**

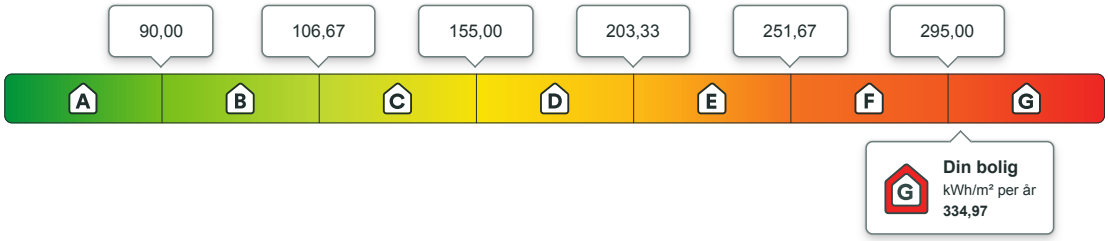
Solbergliveien 87B, 0683 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
20 098,33	**334,97**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Solbergliveien 87B, 0683 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Solbergliveien 87B, 0683 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 13: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 14: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker 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. Våre saksbehandlere 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 rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en 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 prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

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

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 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 Gar-Bo Försäkring AB 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.

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

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring 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. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

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

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Solbergliveien 87B, 0683 OSLO
Gnr 144, bnr 1071, , andelsnr. 334 i Skøyenåsen Borettslag med orgnr.: 950083840 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6041260538

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6041260538
Sist oppdatert 14.10.2026

Madeleine Aursøy Larsson
eiendomsmegler

Telefon: 924 84 558
E-post: madeleine.aursoy@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet