



aktiv.

Skovveien 3, 0257 OSLO

**Sjelden mulighet : Lekker
hjørneleilighet oppusset i 2025 -
HTH-kjøkken - 2 bad - 3 sov - Heis
- Peis - Garasje***



Eiendomsmegler/ Partner

Tommy Johansson

Mobil 979 82 936

E-post tommy.johansson@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 14 900 000,-
Omkostn.: Kr 373 850,-
Total ink omk.: Kr 15 273 850,-
Felleskostn.: Kr 3 569,-
Selger: Anne Margrethe Lie

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 105/113 kvm
Tomtstr.: 652.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 211, bnr. 224
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1007250010

Sjelden mulighet : Lekker hjørneleilighet oppusset i 2025 - HTH-kjøkken - 2 bad - 3 sov - Heis - Peis -

Velkommen til Skovveien 3! Super beliggenhet på Frogner, med alt av servicetilbud, caféer og byliv rett utenfor døren. Her bor du supersentralt med umiddelbar nærhet til trikk og buss, samt kort vei til Nationaltheatret med tog og T-bane.

Høydepunkter:

Leiligheten er lekkert oppusset i 2025 og har en gjennomgående høy standard med 3 soverom, 2 bad og vaskerom.

- Nytt lekkert kjøkken fra HTH kjøkkeninnredning med keramisk bankeplate fra Nerostein
- 1-stavs norsk eikeparkett i hele leiligheten med gulvvarme
- Peis
- Heis
- Balkong på 5 kvm
- Garasjeanlegg i bygget - tidevis mulighet for kjøp og leie av garasjeplass.
- Veldrevet sameie
- Sjelden mulighet med attraktiv beliggenhet på Frogner.

Velkommen til visning

Skovveien 3, 0257 Oslo
5. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	47
Nabolagsprofil	52
Andre vedlegg	55
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 113 m²

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 105 m²

BRA-e: 8 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

652.3 m²

Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet i et av byens mest fasjonable nabolag. Leiligheten ligger i et veletablert område, bestående av pene og klassiske bygårder. En rekke turmuligheter ved Frognerparken, Frognerkilen, Bygdøy og Skarpsnoparken. Frogner Stadion (med blant annet skøytebane på vinterstid), deilige badeplasser på Bygdøy og flere andre rekreasjonsområder ligger få minutter fra leiligheten. Kort gange til Nasjonalteateret, Vika, Aker Brygge, Tjuvholmen, Bygdøy Allé og Majorstuen.

Flere populære matvareforretninger, spisesteder, hyggelige fortauskafeer og kaffebarer ligger rett rundt hjørnet.

I nabolaget finner man Kaffebrenneriet, Samson, Kolonihagen, Eckers, restauranten Sawan og flere interiørbutikker.

På restauranten Villa Paradiso kan man nyte god italiensk mat. Ellers bredt utvalg av matvareforretninger i nærområdet med blant annet Meny Frogner Atrium. Like ved finner man ærverdige Gimle kino, vinmonopol og postkontor, og det er kort vei til Solli Plass med en rekke fasiliteter. Handlegaten Karenslyst Allé på Skøyen er også et populært område hvor man finner populære forretninger, treningssentre og hyggelige kaféer og restauranter som Maschmanns Matmarked.

Leiligheten ligger et steinkast fra Sommerokvartalet med flere restauranter. Sats Solli Plass ligger også i kort gangavstand fra boligen.

Det tar ca.15 minutter å gå til Hegdehaugsveien, Bislett, Slottet og Karl Johans gate. Av utdanningsmuligheter er det kort vei eller gode transportmuligheter til blant annet Bjørknes, Tannlegehøyskolen, Høgskolen i Oslo, Universitetet i Oslo, Handelshøyskolen BI samt Veterinærhøyskolen. God offentlig kommunikasjon i nærområdet med buss og trikk. Buss nummer 21 (Tjuvholmen - Helsfyr), 20 (Skøyen - Galgeberg), 31 (Snarøya - Tonsenhagen) og 30 (Bygdøy - Nydalen), samt trikk nummer 19 (Majorstuen - Ljabru) og 12 (Majorstuen -

Kjelsås) går rett i nærheten med blant annet stoppesteder som Skøyen, Solli Plass, Nationaltheatret, Aker Brygge, Tjuvholmen, Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m.flere. Enkel adkomst til Fornebu med buss.

Kort fortalt en sentrumsnær, attraktiv og rolig beliggenhet i et av byens absolutte flotteste strøk med umiddelbar nærhet til alt av fasiliteter

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Joakim Melby Langbråten

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong. Innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er forblendet med teglstein og er kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3/2-lags isolerglass. Nordvest vendt balkong i betong med gulvfliser på ca 5m² med adkomst fra stue. Heis.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Renoverer bad og vaskerom, skiftet rør, lagt om til rør i rør skap, ny varmtvannsbereder, ny dusj på begge bad, nye kranner, badekar, opplegg for vaskemaskin på bad og vaskerom.

Arbeid utført av Rørprosjekt AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Montert Smarthus, nye ledninger, kontakter, termostater, ekstra kurs, montert automatsikringer, Connect Smart Sound på begge bad.

Arbeid utført av Alna Elektro

Innhold

Gang/hall, 2 bad, vaskerom, kontor, 2 soverom, stue/kjøkken

Standard

HTH Kjøkken fra 2025 . Hvitvarer er fra 2025. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

Innredning med glatte fronter. Benkeplate av type keramisk. Underlimt oppvaskkum fra Yoda. Ettgreps armatur fra Tapwell som er svingbart og uttrekkbar munnstykke, stikk på vegg. Kullfilter nedfelt i platetopp. Det er integrert stekeovn fra AEG. Kaffemaskin fra Siemens, kjøleskap og frysenskap fra AEG. Oppvaskmaskin fra ASKO. Pladetopp fra AEG.

Bad 1:

Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 60x60. Malt overflate og downlights i himling.

Elektrisk

gulvvarme. Servantskap med spilende utsende. Overlimt med 2 servanter og 2 ettgreps armatur fra

Tapwell. Speil på vegg med lys og stikk på vegg. Innfelt høyttalere i himling. Utstyrt med badekar,

dusjnische. innfellbare glassdør, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og stoppekran.

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2025.

Det foreligger dokumentasjon på utførelse. TG0 gis på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon.

Bad 2:

Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 60x60. Malt overflate og downlights i himling.

Elektrisk

gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Underlimt servant med ettgreps armatur fra Tapwell.

Speil med lys på vegg og stikk. Høyttalere innfelt i himling. Utstyrt med dusjnische, innfellbare glassdør mekanisk avtrekk og veggmontert wc.

TG1: Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk er fra 2003 og membran fra 2025. Eier opplyser at smøremembran er smurt til sluk samt under klemring i

hovedsluk. Det er på bakgrunn av denne opplysningen satt TG1.

Vaskerom:

Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 60x60. Malt overflate og downlights i himling.

Utstyrt med

bereder, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, rørfordelingsskap, sluk i rommet og mekanisk avtrekk.

1-stavs eikeparkett på gulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

TG2:

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke

standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk

TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende etter

NS 3600.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det er garasje under hele huset. Driften av garasjen skjer gjennom Skovveien 1-3 garasjesameie registrert i enhetsregisteret med org.nr. 918 121 633.

Garasjesameiet Skovveien 1-3 («Garasjesameiet»), er et tingsrettslig sameie.

Garasjesameiets formål er å forestå driften av garasjeanlegget i Skovveien 1-3, gnr. 211 bnr 222 snr. 1 og gnr. 211 bnr. 224 snr. 1.

Garasjesameiet består av 13 + 16 parkeringsplasser.

Garasjeplassene er fritt omsettelige, dog slik at sameiere i sameiet Skovveien 1 og Informasjon om boligen 037

Skovveien 3 har forkjøpsrett etter prioriteringer nevnt i vedtektene pkt. 6.

Garasjesameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. For så vidt gjelder området som har beliggenhet i Skovveien 3, så er polisenummeret 82867186.

De enkelte gjenstander og kjøretøy er ikke dekket under forsikringen.
Vaktmestertjenester utføres av Normann Produkter AS, og vaktmester heter Ronny Normann Johansen

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

82867186

Diverse

Bygningen består av 22 leiligheter, 7 næringslokaler og 1 garasjeanlegg.
Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt.

Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Vaktmester og renhold: Vaktmestertjeneste utføres av Normann Produkter v/Ronny Normann Johansen

som også er kontaktperson når det gjelder renhold i sameiet. Renholdet utføres av firma Holstad Vedlikehold v/Ryszard Markowsky.

Renholdet skjer etter følgende intervaller: 1 gang pr uke fra 7.etasje (loftetasje) og ned til utgang kjeller/garasje. 2. ganger per uke, renhold heis, trappen ned fra 2. etasje og inngangspartiet.

Nøkler og skilt:

Styreleder bestiller elektroniske nøkkelbrikker til fellesarealer, navneskilt for oppslagstavler og postkasseskilt, dette må hver enkelt seksjons eier betale selv.

Rehabilitering og større vedlikehold:

2023: Installasjon av elektronisk låsesystem med automatisk åpning av dører samt nytt callinganlegg ble ferdigstilt.

Nytt brannalarmsystem er montert i garasjeanlegget, alle leiligheter, kontorseksjonene og på loftet.

Branntavlen er montert ved heisen i førsteetasje. Brannvarslingsanlegget er koblet i serie, det vil si at oppstår det røyk eller brann blir alle detektorene utløst samtidig i alle seksjonene.

Kontorseksjonene fra 6. etasje til og med 3. etasje, 8 leiligheter i 2. etasje pluss 4 leiligheter i Sameiet Skovveien 1 er tilknyttet eget ventilasjonsanlegg.

Etter 41 års drift ble det besluttet å bytte ut det gamle anlegget etter at det ble lagt frem som vedtaksak på det ekstraordinært årsmøte i november 2023.

Styret kontaktet forskjellige leverandører og hentet inne tilbud. Firmaet Proterm AS ble valgt som leverandør. Oppstart mars 2024 og ferdigstilles i slutten av april.

Styret har hatt en del utfordringer med rydding og renhold i bakgården.

2022: Innsig av vann i heis sjakt. Styret gikk til innkjøp av lensepumpe. Styre i samarbeid med vaktmester hadde en del arbeid i en lengre periode med å fjerne vannet fra heissjakten. Årsaken til innsiget av vannet er ukjent. Mulig årsak kan være

sprukket vannrør i nabolaget. Rensing av slukrister på tak mot Skovveien.
Nytt beslag på gavlvegg mot Skovveien 1. Utbedring av alle blybeslag på gavl. Det gjenstår noe arbeid på taket mot bakgården som skal ordnes i løpet av 2023.
Installasjon av nytt elektronisk låsesystem i fellesområder. Installasjon av automatisk døråpnere i fellesområder. Arbeidet ble avsluttet 2023.

2021: Vannlekkasje fra terrasse H0601 er rettet opp og skader på leilighet H0504 er utbedret. Kone heis AS har byttet bufferstøtte i sjakkebunn som har rustet over flere år med vann som har siver inn i heissjakten.

2020: Arbeide i forbindelsen med vannlekkasjen som var på taket fra 2019 ble avsluttet første halvår i 2020. I samme forbindelse ble inngangspartiet i 1 etasje, trappeoppgangen fra 1-2 etasje samt rekkverk i trappeoppgang malt. Det har oppstått vannlekkasje fra takterrassen H0601 Osnes som videre medførte vannlekkasje hos H0504. Dette har vært en vanskelig sak som fortsatt ikke er avsluttet.

2019: Det ble oppdaget en stor vannlekkasje fra taket på næringsseksjon siden i slutten av november. Arbeidet med Rensing og gjennomgang av røropplegg fra avtrekksvifter på loftet som går til hver enkelt leilighet. Alle avtrekksvifter på loftet ble samtidig merket med leilighetsnummer. Kostnaden ble fordelt likt og belastet hver enkelt leilighet, fra 3. etasje tom 6. etasje. Det ble ved 2 anledninger fjernet tagging på vårt bygg i Sameie.

2018: Det var ikke behov for noen oppdatering.

2017: Avslutning med total renovering av fellesareal i inngangsparti og trappeoppgangen fra garasjeanlegget og til loft.

2017: Utsmykking med bilder i fellesarealet.

2016: Nytt låssystem/nøkler til alle dører fellesarealene. Total renovering inngangspartiet, fellesareal fra garasjeanlegg til loft. Fiberkabel Telenor, installert fra garasjeanlegget til loftet Fasaden/ Fru Burums er justert og malt, Front baldakin mot Skovveien er pusset og malt.

Styrets arbeid i 2023:

Siden forrige ordinært årsmøte har styret løst forefallende oppgaver fortløpende gjennom møter og telefonsamtaler. Styret har hatt et godt samarbeide.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, rehabilitering.

Løpende vedlikehold må påregnes.

Energi

Oppvarming

Det er gulvvarme i alle gulver samt smarthus løsning med tilkobling av plejd (appstyring).

Det er peis i stuen.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 14 900 000

Eiendomsskatt

Kr 4 156

Eiendomsskatt år

2025

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kabel-tv fra Telia (grunnpakke), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renhold av fellesareal, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 569

Andel fellesformue

Kr 86 767

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Skovveien 33

Organisasjonsnummer

981903285

Regnskap/budsjett

Driftsinntekter for 2024 var kr 2 139 083,-
Driftskostnader for 2024 var kr 2 406 262,-
Årsresultat for 2024 var kr - 148 171,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 211, bruksnummer 224, seksjonsnummer 19 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/211/224/19:

03.07.1894 - Dokumentnr: 900348 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:224

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1896 - Dokumentnr: 900571 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:224

Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1897 - Dokumentnr: 900574 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:224

Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1969 - Dokumentnr: 505332 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.

bensinstasjon

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Bestemmelse om bruksendring

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:224
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1969 - Dokumentnr: 516188 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:224
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1981 - Dokumentnr: 506209 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:224
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2011 - Dokumentnr: 977397 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:222 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:222 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:222 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:222 Snr:20
Bestemmelse om bruksrett til boder
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1982 - Dokumentnr: 510062 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 114/2959
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 25 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.06.1986.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Sammenslåing av bad og vaskerom, samt etablert et nytt vaskerom.

Flyttet kjøkken til stue og et nytt soverom er etablert.

Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig i plan- og bygningsetaten, men brytes brannskille må det alltid søkes.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

14 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

372 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

373 850 (Omkostninger totalt)
384 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
387 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

15 273 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
15 284 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
15 287 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 373 850

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 500,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger kr 5 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale

Oppdragsansvarlig

Tommy Johansson
Eiendomsmegler/ Partner
tommy.johansson@aktiv.no
Tlf: 979 82 936

Ansvarlig megler

Tommy Johansson
Eiendomsmegler/ Partner
tommy.johansson@aktiv.no
Tlf: 979 82 936

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

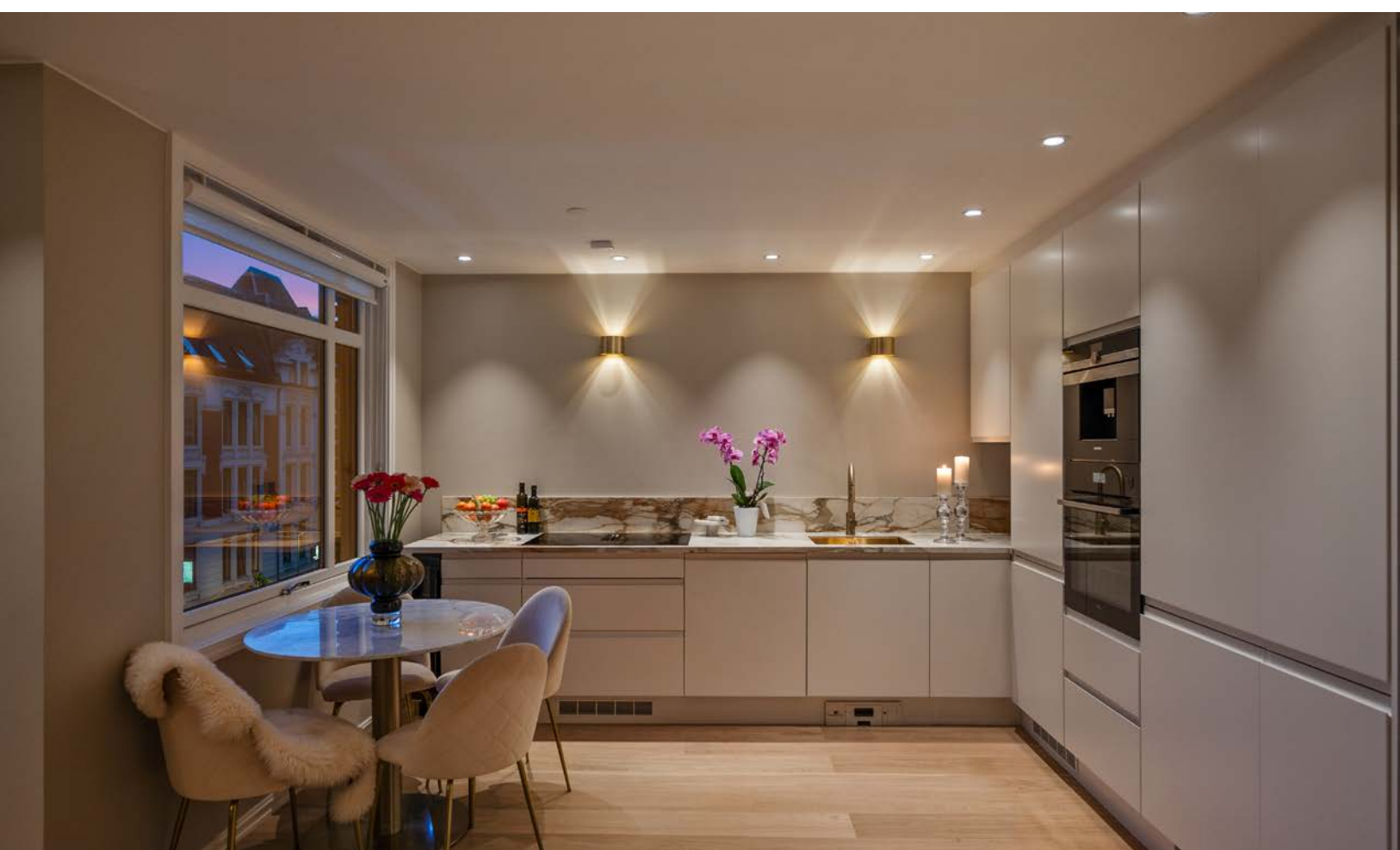
Salgsoppgavedato

27.05.2025





















Vedlegg

Skovveien 3 0257 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet

Byggeår: 1982

BRA: 113 m²

BRA-i: 105 m²



Samlet vurdering

TG-0

8

TG-1

16

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28591>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende etter NS 3600.

Beskrivelse:

Vaskerommets overflater samt membran er fra 2025, utført av Bad og Membran AS/ Rørprosjektet AS. Sluket er fra 2003 etter opplysninger i fra tidligere salgsprospekt.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Sammenslåing av bad og vaskerom, samt etablert et nytt vaskerom.

Flyttet kjøkken til stue og et nytt soverom er etablert.

Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig i plan- og bygningsetaten, men brytes brannskille må det alltid søkes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.3.2025

Rapportdato
31.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Margrethe Lie**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**

Telefon: **98846531**

Firma: **Fidens AS**

Epost: **joakim@fidens.no**

Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Skovveien 3, 0257 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **211**

Bruksnr: **224**

Festenr:

Seksjonsnr: **19**

Andelsnr:

Leilighetsnr: **H0501**

Byggeår: **1982 - Kilde: eiendomsverdi.no**

Boligtype: **Selveierleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong. Innfelt med bindingsverk av tre. Fasade er forblendet med teglstein og er kledd med fasadeplater. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3/2-lags isolerglass. Nordvest vendt balkong i betong med gulvfliser på ca 5m² med adkomst fra stue. Heis.

Om boligen: Leiligheten er renoverert med nye overflater, bad, kjøkken og vaskerom i 2024/25. Ene veggen i kjøkken er etterisolert. Det er gulvvarme i alle gulver samt smarthus løsning med tilkobling av plejd (appstyring).

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Nye bad og vaskerom. Utført av Bad og Membran AS.	Ja
2025	Rørleggerarbeidet utført av Rørprosjektet AS.	Ja
2025	Nytt kjøkken. Utført av Aptos/leverandør.	Ja
2025	Elektriske arbeider utført av Alna Elektro AS.	Ja
2024/25	Arbeidsoppgaver: Ny vegg mellom kjøkken og soverom Nedlekting av tak Sparkling av eksisterende vegger + maling. Maling av innvendig overflater samt entredør/listverk. Montering av nye innerdører. Utføring av vegg i kjøkken. Utført av Aptos.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	105	105	0	0	0
Loftsbod	5	0	5	0	0
Loftsbod	3	0	3	0	0
Totalt m²	113	105	8	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	105	105	0	Gang/hall, 2 bad, vaskerom, kontor, 2 soverom, stue/kjøkken.	
Totalt m²	105	105	0		

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal på ca 10m². Det er skråtak så høysete punkt er målt til ca 2,10m. Gitterløsning. Merket 501.
Loftsbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal på ca 8m². Det er skråtak så høysete punkt er målt til ca 2,05m. Gitterløsning. Merket 501.

Arealet til boden bør betraktes som omtrentlige, ettersom bodene har en geometriske utformingen hvor det kan ikke utelukkes større avvik enn 2%.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Nordvest vendt balkong i betong med gulvfliser på ca 5m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det om at gulvfliser ble lagt i 2003. Utført av Husebyggen AS.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.	
Beskrivelse: Nordvest vendt balkong i betong med gulvfliser på ca 5m² med adkomst fra stue. Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det om at gulvfliser ble lagt i 2003. Utført av Husebyggen AS.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Vinduer med 2-lags glass. Inndører av type fyllingsdører. Entredør har brannklassefisering B30, årstall 1982.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skyvedør i stue er fra 2012. Vinduer resterende i boligen er fra 2002 iht. tidligere salgsprospekt. Eier opplyser om at inndører er fra 2025. Malt alle vinduskarmer i 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
TG1: Normal slitegrad i henhold til alder. Merknad: Skyvedør er tung å skyve når den benyttes. Beskrivelse: Skyvedør i stue er fra 2012. Vinduer resterende i boligen er fra 2002 iht. tidligere salgsprospekt. Eier opplyser om at innerdører er fra 2025. Malt alle vinduskarmer i 2025.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
TG1: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 12mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 8mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
TG1: Det ble fremlagt tilsynsrapport datert 06.02.2024 av Brann og redningsetaten ved ingen avvik funnet på fyringsanlegget. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon på tilsyn.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-0

TG0: Innredningen vurderes å være i funksjonell stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Det foreligger dokumentasjon på utførelse.

Beskrivelse:

Kjøkken fra 2025 og type HTH. Hvitevarer er fra 2025. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

1-stavs eikeparkett på gulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Gulvvarme via folie. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av type keramisk. Underlimt

oppvaskkum fra Yoda. Ettgreps armatur fra Tapwell som er svingbart og uttrekkbar munnstykke.

Stikk på vegg. Kullfilter nedfelt i platetopp. Det er integrert stekeovn fra AEG. Kaffemaskin fra

Siemens. Kjøleskap og fryseskap fra AEG. Oppvaskmaskin fra ASKO. Platetopp fra AEG.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
--	----

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Sammenslåing av bad og vaskerom, samt etablert et nytt vaskerom.

Flyttet kjøkken til stue og et nytt soverom er etablert.

Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig i plan- og bygningsetaten, men brytes brannskille må det alltid søkes.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til: Bad 2: 2,28m Bad 1: 2,32m Vaskerom: 2,26m Stue: 2,38m Hall/gang: 2,38m	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i i entre via felles anlegg samt hall.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2024.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2025.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2025. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Stakeluke påvist i bad 1 via luke. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2025.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2025. Fordelerskap er plassert i vaskerom. Stoppekran er plassert fordelerskap og i luke på bad 1. Stoppekran fungerer som tiltenkt.	
TG-1	

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.
Kursfortegnelse er på vegg i en mappe.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Følgende arbeider har blitt utført: 2025: Rehabilitering av leilighet, nytt kjøkken samt bad, ikke nye varmekabler i lille bad. Varmefolie i eksisterende rom er ikke lagt av Alna Elektro. Byttet termostater, stikkontakter og dimmere (plejd). Opplegg downlights i alle rom. Datert 2025-02-20, utført av Alna Elektro AS.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

TG1: Det er iht. eier ikke utført arbeider siden anlegget var nytt i 2025; på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.

Følgende arbeider har blitt utført:

2025: Rehabilitering av leilighet, nytt kjøkken samt bad, ikke nye varmekabler i lille bad. Varmefolie i eksisterende rom er ikke lagt av Alna Elektro. Byttet termostater, stikkontakter og dimmere (plejd). Opplegg downlights i alle rom. Datert 2025-02-20, utført av Alna Elektro AS.

6.10 Varmtvannsbereder: Vaskerom

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2025

Størrelse

Ca 300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-0**

Varmtvannsbereder er ny i 2025.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

TG1: Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm.



Sluk ved badekar.



Sluk i dusjnisje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 60x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med spilende utsende. Overlimt med 2 servanter og 2 ettgrep armatur fra Tapwell. Speil på vegg med lys og stikk på vegg. Innfelt høyttalere i himling. Utstyrt med badekar, dusjnisje, innfellbare glassdør, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og stoppekran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er fra 2025, utført av Bad og Membran AS/Rørprosjektet AS.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

TG1: Dør er plassert i våtsone for dusj. På befaringsstidspunktet ble det ikke registrert avvik på dørblad.

Beskrivelse:

Badet er fra 2025, utført av Bad og Membran AS/Rørprosjektet AS.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2025. Det foreligger dokumentasjon på utførelse. TG0 gis på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Sanitærutstyr i henhold til alder.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
TG1: Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking ikke foretatt da badet er fra 2025 og det foreligger dokumentasjon på utførelse.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.13 Våtrom: Bad 2



Hjelpesluk i bad.



Hovedsluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 60x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Onderlimt servant med ettgreps armatur fra Tapwell. Speil med lys på vegg og stikk. Høytalere innfelt i himling. Utstyrt med dusjnise, innfellbare glassdør mekanisk avtrekk og veggmontert wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badets overflater samt membran er fra 2025, utført av Bad og Membran AS/ Rørprosjektet AS. Sluket er fra 2003 etter opplysninger i fra tidligere salgsprospekt.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

TG1: Dør er plassert i våtsone. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert avvik på dørblad.

Beskrivelse:

Badets overflater samt membran er fra 2025, utført av Bad og Membran AS/ Rørprosjektet AS. Sluket er fra 2003 etter opplysninger i fra tidligere salgsprospekt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

TG1: Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk er fra 2003 og membran fra 2025. Eier opplyser at smøremembran er smurt til sluk samt under klemring i hovedsluk.
Det er på bakgrunn av denne opplysningen satt TG1.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

TG1: Servantdør går på mot dørlist.

Eier fremlegger dokumentasjon på at det er poseløsning til veggghengt wc på befaringstidspunktet.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

TG1: Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking ikke foretatt da badet er fra 2025 og det foreligger dokumentasjon på utførelse.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.14 Våtrom: Vaskerom



Sluk i vaskerommet.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 60x60. Malt overflate og downlights i himling. Utstyrt med bereder, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, rørfordelingsskap, sluk i rommet og mekanisk avtrekk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommets overflater samt membran er fra 2025, utført av Bad og Membran AS/ Rørprosjektet AS. Sluket er fra 2003 etter opplysninger i fra tidligere salgsprospekt.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
TG2: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende etter NS 3600.	
Beskrivelse: Vaskerommets overflater samt membran er fra 2025, utført av Bad og Membran AS/ Rørprosjektet AS. Sluket er fra 2003 etter opplysninger i fra tidligere salgsprospekt.	
Anbefalte tiltak overflater	
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

TG1: Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk er fra 2003 og membran fra 2025. Eier opplyser at smøremembran er smurt til sluk samt under klemring i hovedsluk.
Det er på bakgrunn av denne opplysningen satt TG1.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-0**

Sanitærutstyr i henhold til alder.

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

TG1: Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking ikke foretatt da vaskerommet er fra 2025 og det foreligger dokumentasjon på utførelse.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmesentral

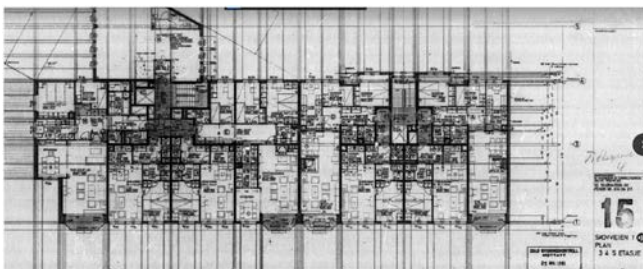
Tilgjengelighet

Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

5. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250010	
Selger 1 navn	
Anne Margrethe Lie	
Gateadresse	
Skovveien 3	
Poststed	Postnr
OSLO	0257
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige Forsikring ASA
Polise/avtalnr.	82867186

Document reference: 1007250010

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovert bad og vaskerom, skiftet rør, lagt om til rør i rør skap, ny varmtvannsbereder, ny dusj på begge bad, nye kraner, badekar, opplegg for vaskemaskin på bad og vaskerom.
Arbeid utført av	Rørprosjekt AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Skiftet sluk med ny membran
-------------	-----------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert Smarthus, nye ledninger, kontakter, termostater, ekstra kurs, montert automatsikringer, Connect Smart Sound på begge bad.
Arbeid utført av	Alna Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250010

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250010

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
anne margrete Lie	58f1363e991242de8cbd927 81e1f9de29b92311b	05.03.2025 08:10:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250010

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Skovveien 3 - Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 295 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Niels Juels gate Linje 12N	1 min 0.1 km
Niels Juels gate Linje 12	1 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.2 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	7 min 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	11 min 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	24 min 1.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	7 min 2.5 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	7 min 0.5 km
Wang Toppidrett 18 klasser	9 min 0.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

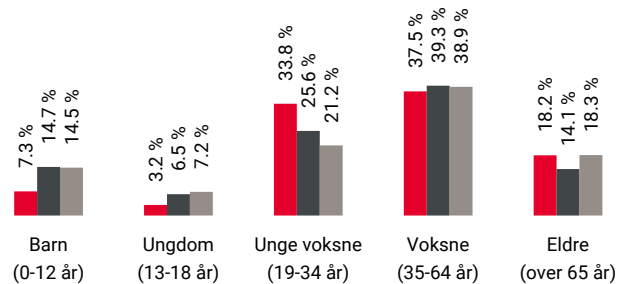
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner...	3 724	2 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lycee Francais Rene Cassin Doslo (3-5 ...)	2 min 0.1 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år)	2 min 0.2 km
Hydroparken barnehage (1-5 år)	5 min 0.3 km

Dagligvare

Meny Frogner	1 min
Kiwi Bygdøy Allè	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



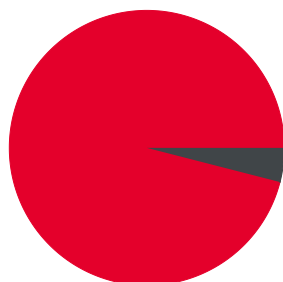
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Oslo handelsgym Aktivitetshall	6 min 🚶 0.4 km
⚽ Trafotaket streetbasketanlegg Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
🏊 SATS Solli plass	4 min 🚶
🏊 Friskis & Svettis Oslo	13 min 🚶

Boligmasse



■ 96% blokk
■ 4% annet

«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

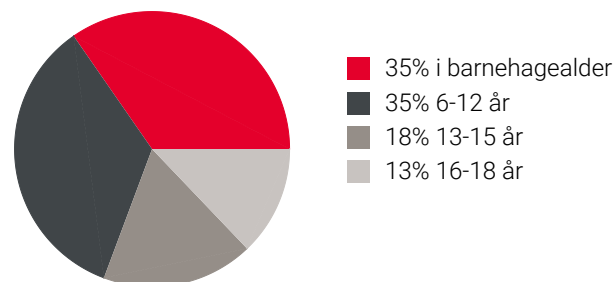
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

🛒 VIA Vika Shopping & Restauranter	11 min 🚶
🏪 Apotek 1 Skovveien	0 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

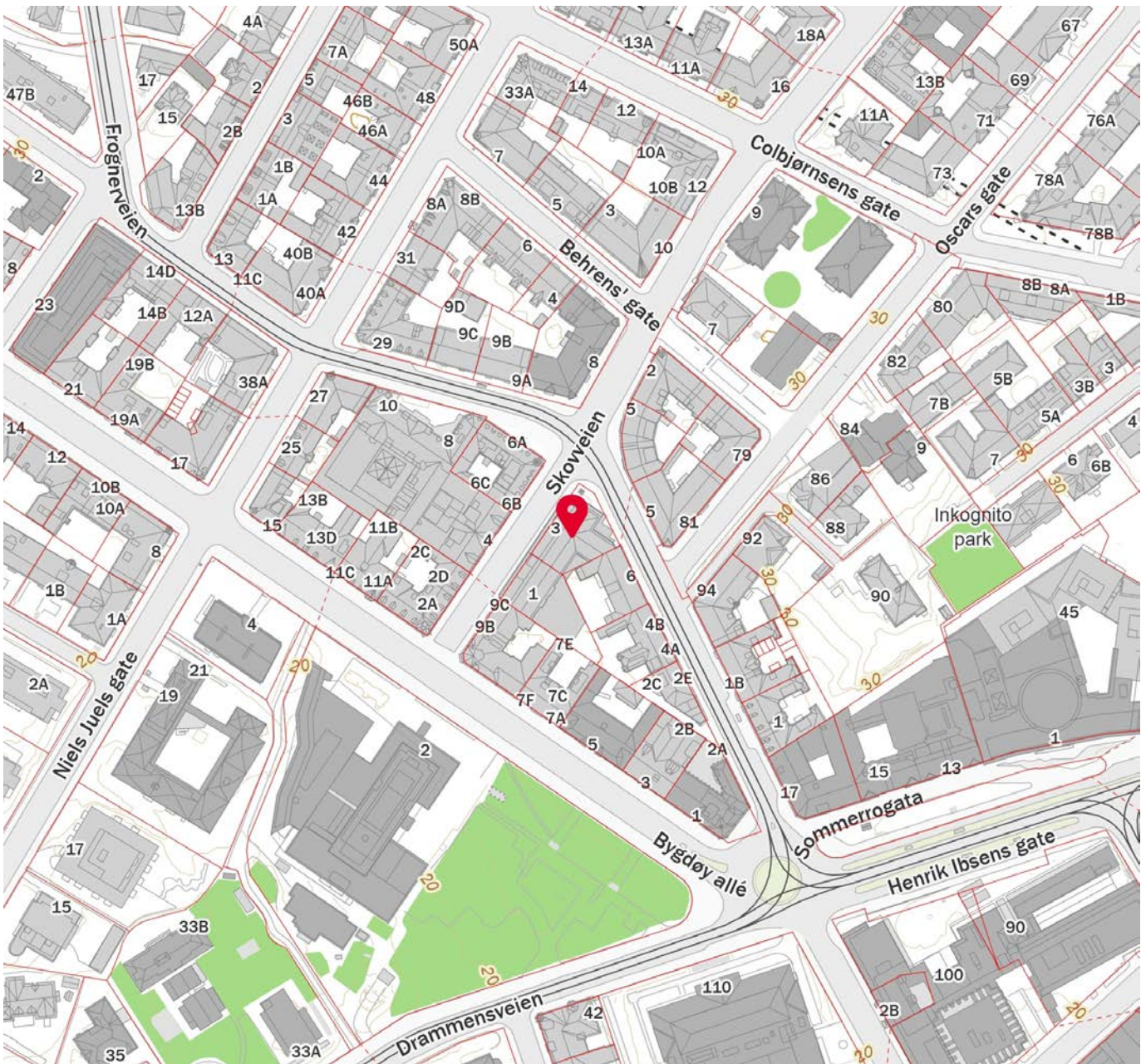
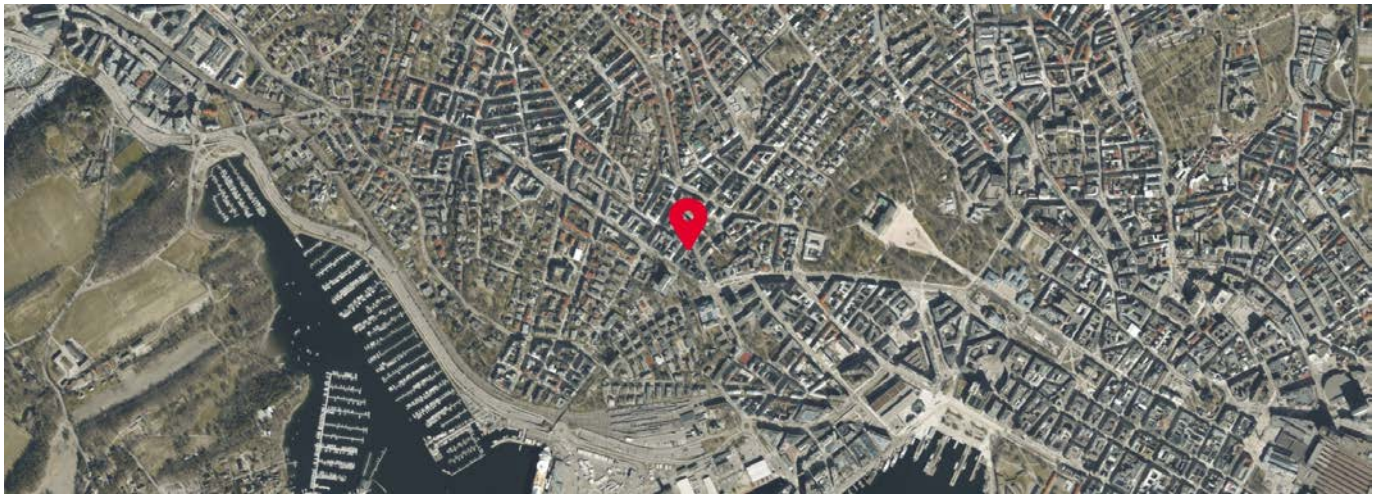


0% 57%

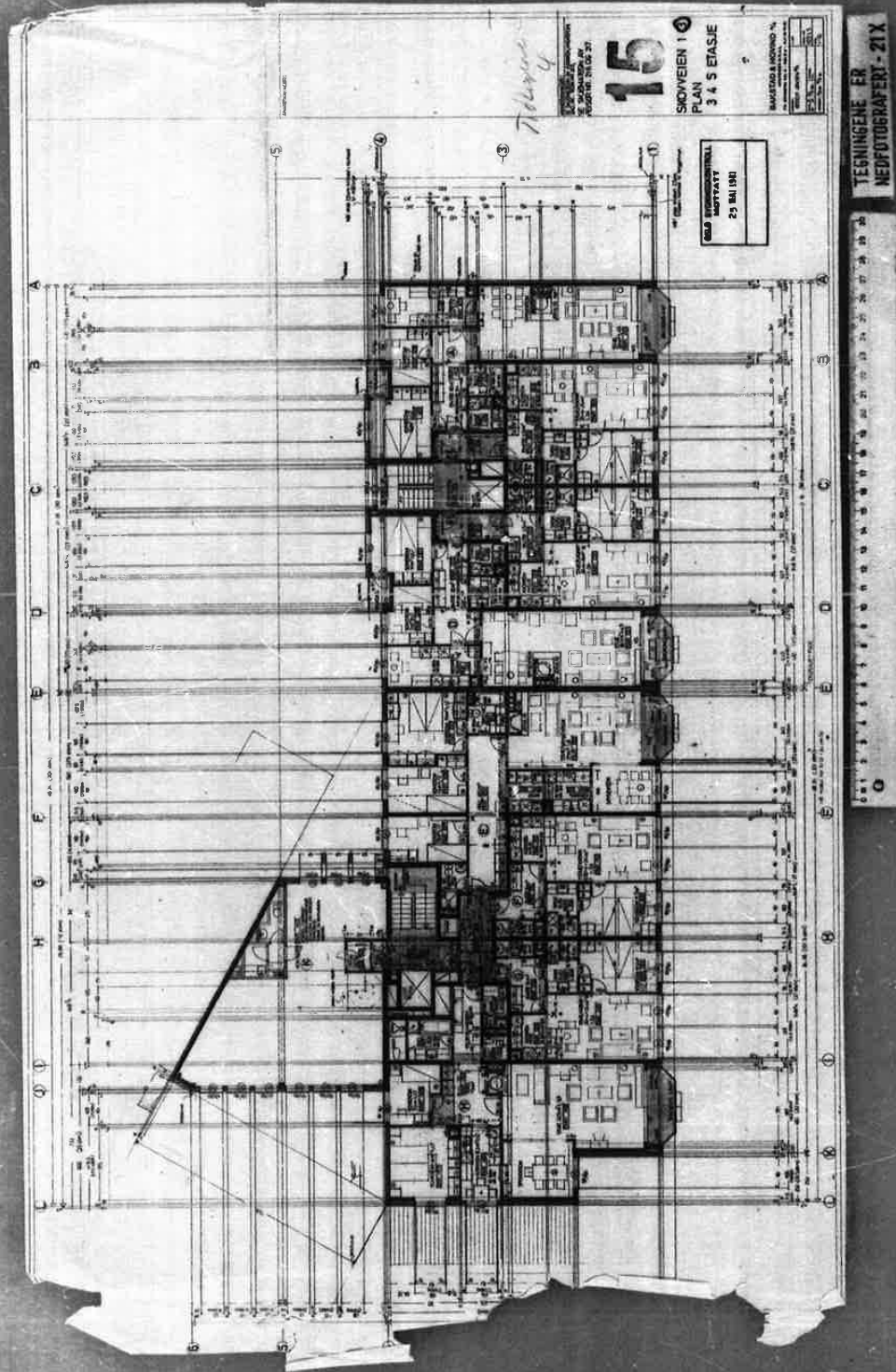
■ Skillebekk vestre/Frogner sørøst
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 2024



Attestert kopi av dok.nr. 1982/510062/105
Uttrent 2024-05-15 10:22



P33 EIENDOMSMEGLING AS
VIMARTE MARIE FORBERG
KARSTEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0350/24
Vår referanse: 3480302/24000753
Bestilling: C3 2024-05-15 (6) 106

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 510062 Registrert: 5.10.1982 Rettsstiftelse: ERKLÆRING/AVTALE
HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	211	224	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider <https://seieidendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing - lei eierdom
Bærekkestrasse, Kartverksveien 21 Hovelsen, Postadresse: Postboks 600 Samfunn, 3507 Hovelsen
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

05.01.82 010062 C
BEGJÆRING
TIL
BYSKRIVEREN I OSLO

BYSKRIVEREN I OSLO GAMLE BYOMRADE

Begjæring om oppdeling av bygning på festet grunn
gnr. 211, bnr. 224 i Oslo i eiendomsseksjonen.

1. På festet grunn gnr. 211, bnr. 224 i Oslo er det under oppføring av bygning som skal inneholde 10 leiligheter. Oppføringsarbeidet er påbegynnet. Det er innlevert i Byggesaksforvaltningen i Oslo kommune et forprosjekt for eiendomsseksjonering. Det er beregnet innflytningsskatt med 1 januar, 1983.

2. Vi begjærer hele bygningen på festet grunn oppdelt i 25 eiendomsseksjoner.

Foruten leilighetene/forretningslokalene begjæres eiendomsseksjonering av hele bygningen. Gårdsplanlegget skal også av underlagte og være tilgjengelig for utleie som et ledd i vår utøvelse av forretningsmessige virksomheter, som bl.a. består av utleie av lokaler.

Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende bruksenheter som etter fordelingslisten nedenfor er tillegget seksjonen.

Hver leilighetsseksjon har rett til bruk av boder etter sameiets anvisning til enhver tid.

Sameiet forbeholder seg panterrett for kr. 15.000,- i hver seksjon til deknning av fellesutgifter. Denne panterrett utløses ved oppgjør av fellesutgifter. Prioritet etter 90 % av første tinglyste og vedtakelse av sameiet plikter å vite prioritet til etter 90 % av senere lånetakster.

Ved vesentlig mislighold fra eierens side, kan sameiet pålegge vedkommende å overdra seksjonen.

Sameiet kan ikke kreves oppløst.

Forordningsliste, se side 2.

...../2



Attestert kopi av dok.nr. 1982/510062/105
Uthentet 2024-05-15 10:22

Side 5 av 24

- 3 -

Som fester av gnr. 211, bnr. 224 i Oslo, panttykker under-
tegnede, Brødrene Jansen A/S, i nærværende begjæring
om oppdeling av bygningen i eierskaksjoner.

Oslo, den 30. sept., 1982.

For Brødrene Jansen A/S

.....
Leif Jansen

Hett kopi
OLE CHR. JENSEN
ADVOKAT



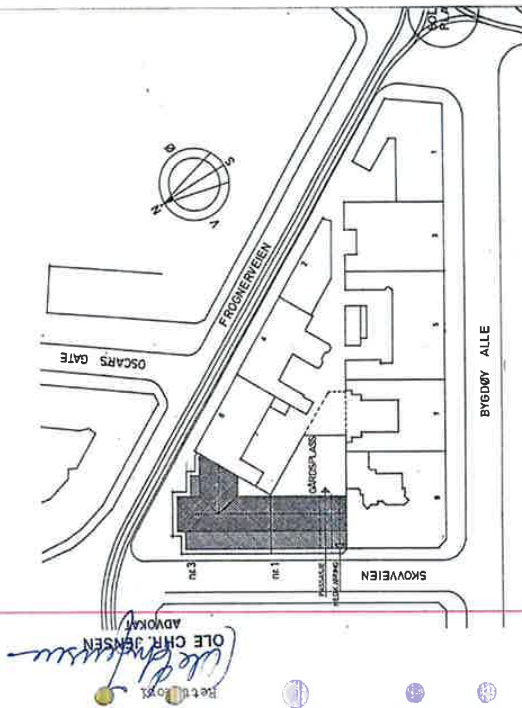
Attestert kopi av dok.nr. 1982/510062/105
Uthentet 2024-05-15 10:22

Side 7 av 24

DAGBOKFØRT

OSLO 010062

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRADE



Oslo, den 30. sept., 1982.
for TRYVE BJERKE ENTREPRENØRFØRRETING A/S
Tryve Bjørke
Tryve Bjørke d.y.
Haakon Byremyr

2 ja. aut.



Attestert kopi av dok.nr. 1982/510062/105
Uhentet 2024-05-15 10:22

Side 13 av 24



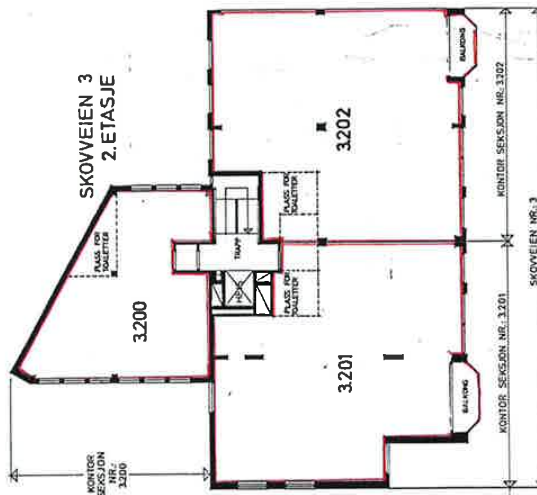
Attestert kopi av dok.nr. 1982/510062/105
Uhentet 2024-05-15 10:22

Side 15 av 24

DAGBOKFØRT

OSLO 162 610062

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE



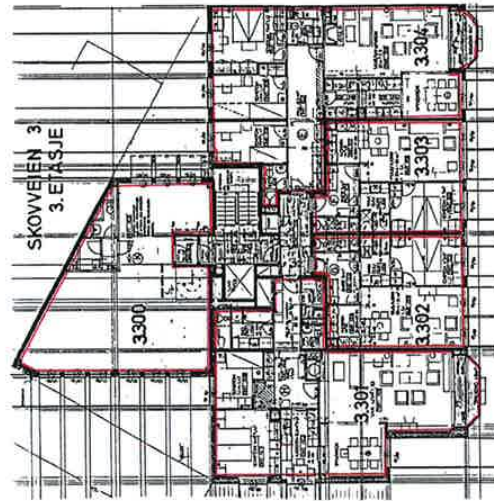
Oslo, den 30. sept., 1982.
for TRYGVE BJERKE ENTREPRENØRFORENING A/S

Trygve Bjørke d.y.
Trygve Bjørke d.y.
Haakon Dyremyr

DAGBOKFØRT

OSLO 162 610062

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE



Oslo, den 30. sept., 1982.
for TRYGVE BJERKE ENTREPRENØRFORENING A/S

Trygve Bjørke d.y.
Trygve Bjørke d.y.
Haakon Dyremyr

Attestert kopi av dok.nr. 1982/510062/105
Uttentet 2024-05-15 1022

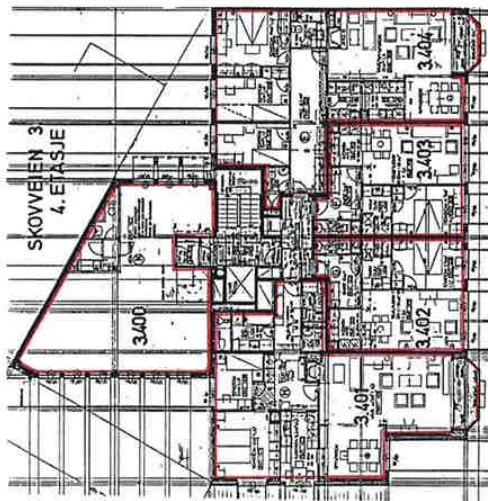
Side 17 av 24

Kartverket

DAGBOKFØRT

05.04.82 040602

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRADE



Oslo, den 29. sept., 1982.
for TRYGVE BJERKE ENTREPRENØRFORENING A/S

Trygve Bjørke
Trygve Bjørke d.y.

Haakon Dyremyr
Haakon Dyremyr

Ole Chr. Jensen
Advokat

Attestert kopi av dok.nr. 1982/510062/105
Uttentet 2024-05-15 1022

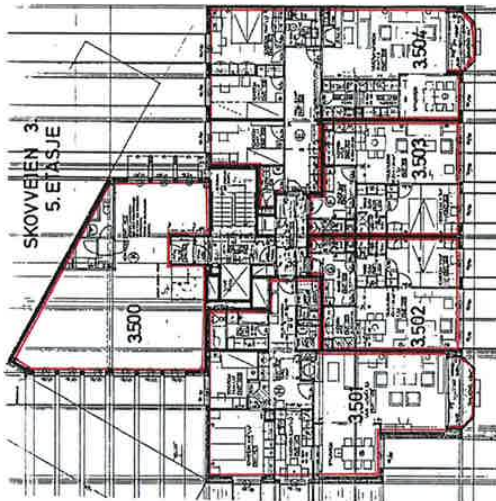
Side 19 av 24

Kartverket

DAGBOKFØRT

05.04.82 040602

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRADE



Oslo, den 29. sept., 1982.
for TRYGVE BJERKE ENTREPRENØRFORENING A/S

Trygve Bjørke
Trygve Bjørke d.y.

Haakon Dyremyr
Haakon Dyremyr

Ole Chr. Jensen
Advokat



Attestert kopi av dok.nr. 1982/510062/105
Uhentet 2024-05-15 10:22

Side 21 av 24



Attestert kopi av dok.nr. 1982/510062/105
Uhentet 2024-05-15 10:22

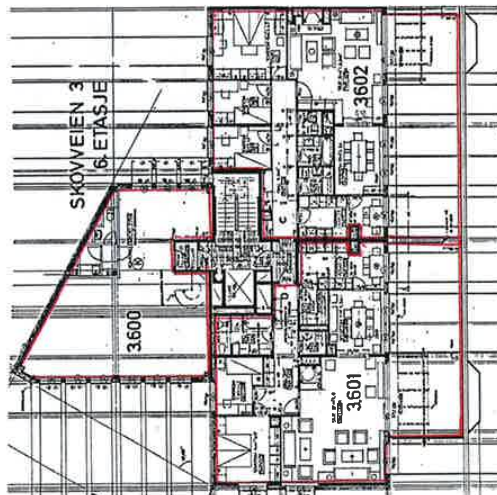
Side 23 av 24

DAGBOKFØRT

05.08.22 010062

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRADE

Retts
Kopi
OLE CHR. JENSEN
Advokat



Oslo, den 29. sept., 1982.
for TRYGVE BJERKE ENTREPRENØRFORRETNING A/S

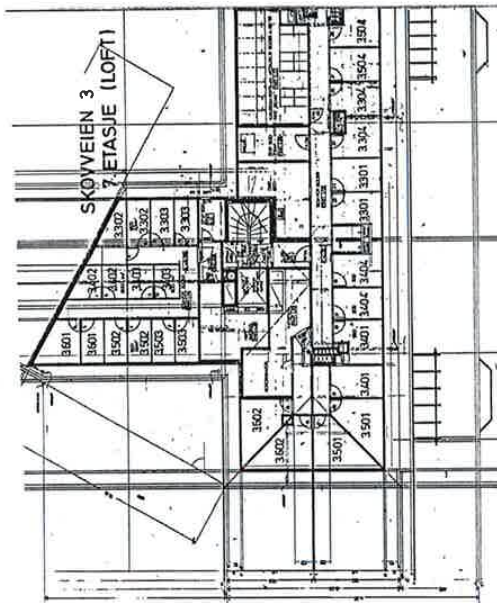
Trygve Bjørke
Trygve Bjørke B.y.
Haakon Dyremyr
Haakon Dyremyr

DAGBOKFØRT

05.08.22 010062

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRADE

Retts
Kopi
OLE CHR. JENSEN
Advokat



Oslo, den 30. sept., 1982.
for TRYGVE BJERKE ENTREPRENØRFORRETNING A/S

Trygve Bjørke
Trygve Bjørke B.y.
Haakon Dyremyr
Haakon Dyremyr



P33 EIENDOMSMEGLING AS
VIMARTE MARIE FORBERG
SKOVVEIEN 33B
0238 OSLO

Bestiller: info@ambia.com
Deres referanse: 14-0550/24
Vår referanse: 3480302/24060758
Bestilling: C3 2024-05-15 (6) 107

Dato
15.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bodd om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 977397 Embete: 200 Registrert: 23.11.2011 Rettsstiftelse: ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	211	224	0	1

- ☐ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.inglysing.no](https://seieendom.kartverket.no). På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundecenter på telefon 32 11 80 00. Kundecenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartveikveien 21 Høyfoss, Postadresse: Postboks 600 Sandum, 3507 Høyfoss
Telefon: 32 11 80 00 Tvedek: 32 11 88 01
E-post: inglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING

Undertegnet Sameiet Skovveien 3, Org.nr. 985 200 548, gir herved eier av gnr. 211, bnr. 222, hrv. snr. 3,4, 19 og 20, i Oslo bruksrett til boder i fellesareal (tilfluktsrom) i gnr. 211, bnr. 224, Skovveien 3, Oslo.

Dette er å anse som en bruksrett og ikke en eiendomsrett.

Oslo, den 17/11-2011

Sameiet Skovveien 3

Jørn For
1942 Loe
Styreleder

Tinglysning
Toll#: 3480302
Styremedlem



Doknr: 977397 Tinglyst: 23.11.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0350/24
Vår referanse: 3480307/24-006778
Bestilling: C3 2024-05-15 (6) 105

Dato
15.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 506209
Embete: 105
Registrert: 22.6.1981
Rettsstiftelse: BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Kar.	Gur.	Bur.	Fur.	Sar.
0301 OSI 0	211	224	0	1

- ☐ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.inglysing.no. På <https://seetidendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen

Med Helsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Sutans karverk Tingyeng, Tingyeng - fast eiendom
Besøksadresse: Karverisveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tingyeng@karverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

med
DAGBOKFØRT

26.HAJ84-005184

ERKLÄRUNG

Vedrørende

BYSKRIVEREN NOSLO
SAMLE BYOMRÅDE

SKRIVEREN I OSLO
MI ERV

Expendom

79/4242

Bar. 211 Bnr. 224

Gjensidige rettigheter gis mellom Skovn. 1 og 3

Skovn. 3 gls bruksrett med kjøring gjennom Skovn. 1 til sitt parkeringsanlegg.

Vedlikehold av felles vann- og kloakkledning, ventilasjonsanlegg og det elektriske anlegget deles av begge elendommene.

Vedlikehold og reparasjon av vann- og kloakkledning, ventilasjonsanlegg og det elektriske anlegget som benyttes av Skovvn. 3, men går over Skovvn. 1, bekostes av Skovvn. 3.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke fra
Børnegrassjefen i Oslo.

Oslo, 26. 5. -81.

Pedro de Sena 2/2

Festers ~~Plöjys~~ underakräft

NÆRST TINGLYST 2 K 19.87
 SAK NR 38/1987 *MS*



Attestert kopi av dok.nr. 1982/510062/105
Uhentet 2024-05-15 10:22

Side 3 av 24

- 2 -

Fordelingsliste.

Seksj. nr.	Bruksenh. nr.	Etg. nr.	Brutto areal kva.	Antall beboel- sesrom	Samlelebrøk
------------	---------------	----------	-------------------	-----------------------	-------------

1	3.000	Kjeller	423	garasje	423/2959
2	3.100	1	61	butikk	61/2959
3	3.101	1	168	butikk	168/2959
4	3.102	1	176	butikk	176/2959
5	3.200	2	101	kontor	101/2959
6	3.201	2	180	kontor	180/2959
7	3.202	2	183	kontor	183/2959
8	3.300	3	101	kontor	101/2959
9	3.301	3	114	kontor	114/2959
10	3.302	3	54	kontor	54/2959
11	3.303	3	54	kontor	54/2959
12	3.400	4	117	kontor	117/2959
13	3.401	4	101	kontor	101/2959
14	3.402	4	114	kontor	114/2959
15	3.403	4	54	kontor	54/2959
16	3.404	4	54	kontor	54/2959
17	3.500	5	117	kontor	117/2959
18	3.501	5	101	kontor	101/2959
19	3.502	5	114	kontor	114/2959
20	3.503	5	54	kontor	54/2959
21	3.600	6	117	kontor	117/2959
22	3.601	6	101	kontor	101/2959
23	3.602	6	123	kontor	123/2959
24			123	kontor	123/2959
25			123	kontor	123/2959
					=====
					2959/2959

Oslo, den 30. sept., 1982.

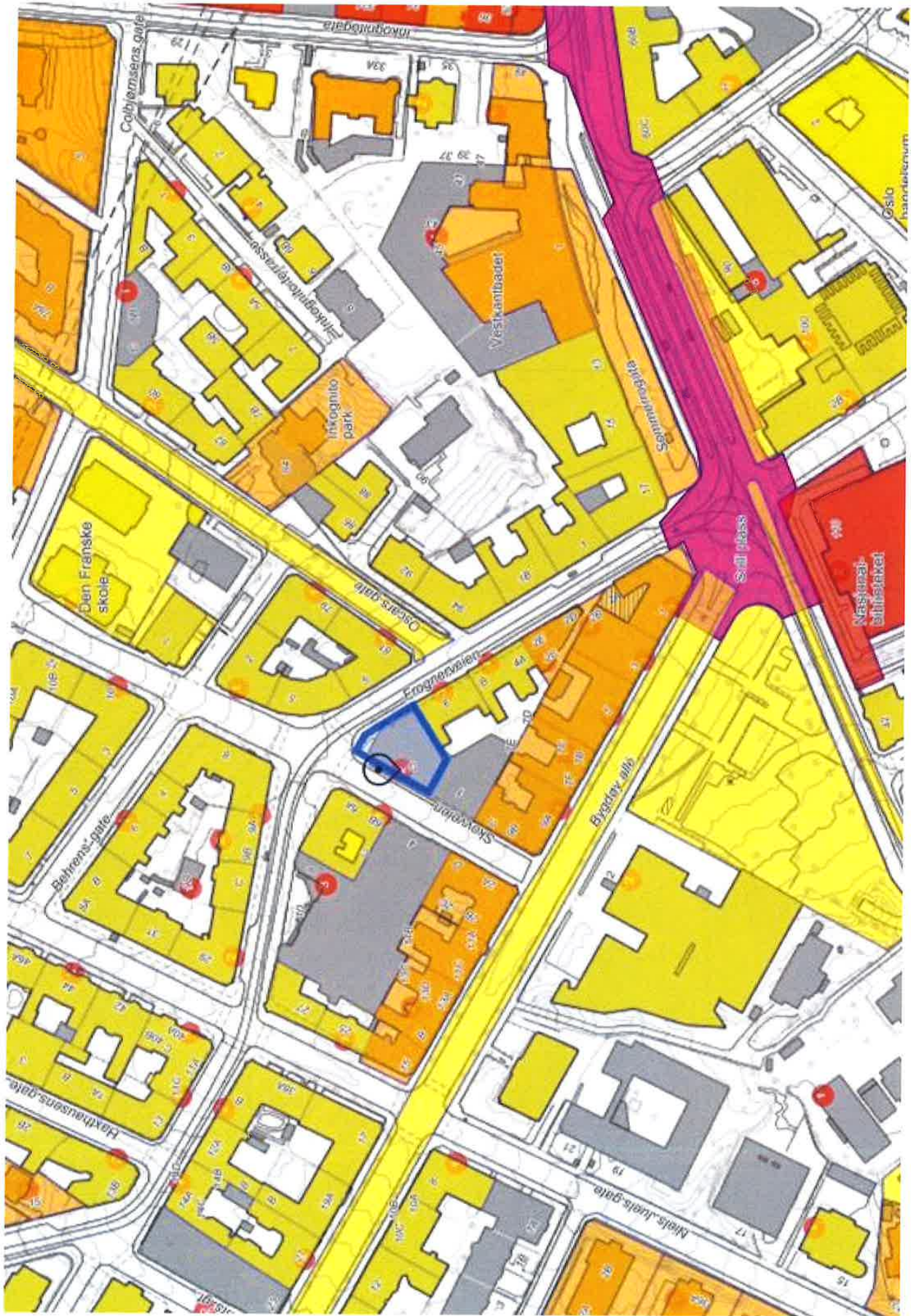
Trygve Bierke Entreprenørførretning

Trygve Bierke

Vedlegg:

1. Tinglysningsplan m/situasjonsplan og etasjerplaner i undertegnet stand.
2. Skjette for seksjon nr.19.

...../3





Oslo

S-2068

Endret reguleringsplan for området begrenset av Frognerveien - Solli plass- Bygdøy alle og Niels Juels gt. Byggeområde for boliger, forretning og kontorer samt spesialområde (bevaring av husrekken mot Bygdøy alle)

Vedtaksdato: 12.08.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumentnr: 197501318

Lowerk: BL 1965

Høyderreferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V280904

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-byggs-og-eiendom

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

Sentraltbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pba.oslo.kommune.no
Org.no: NO 971 040 823 IVA

S-2068

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE
BEGRENSET AV, FROGNERVEIEN - NIELS JUELS GATE - BYGDØY ALLE OG SOLLI Plass, OSLO
KOMMUNE

- § 1. Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.
- § 3. Eiendommene innen felt A 1 og B 1 reguleres til tomter for bebyggelse med blandet bruk (forretninger, kontorer og boliger). De forskjellige formål fordeles etter følgende oppstilling:
Forretninger:
1. etasje i samtlige eiendommer kan innredes til forretninger.
Kontorer:
2. etasje i samtlige eiendommer kan innredes til boliger eller kontorer.
Boliger:
Alle de øvrige etasjer skal brukes til boliger.
- § 4. Felt A 1 og B 1 tilates bebygget med en maksimal og gjennomsnittlig unntakshøyde på 2,1. Økes unntakshøyden for en eller flere av eiendommene innen et av feltene må unntakshøyden reduseres tilsvarende for de andre eiendommene innen samme felt.
- § 5. Parkeringsdekning skjer for felt A 1 og B 1 innen feltenes felles garasjeanlegg i kjeller eller følgende romer:
Boliger: 1 bilplass pr. leilighet
Kontorer: 4 bilplasser pr. 1 000 m² gulvareal
Butikker: 15 bilplasser pr. 1 000 m² gulvareal
For kontorer og butikker skal bilplassene utelukkende brukes til kortidsparkering.
- § 6. Eiendommene innen feltene A 2 og B 2 reguleres til spesialområde – bygg som av antikvariske og kulturell verdi bevares. Eiendommens bruk skal være følgende:
Bygningenes 1. og 2. etasje brukes til forretninger og kontorer, de øvrige etasjene oppover brukes til boliger. Bygningene tilates modernisert under forutsenning av at eksteriøret mot offentlig gate beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Slike arbeider skal skje i samråd med Byantikvaren, hvis uttalelse må vedlegges byggemeldingen.
Eiendommens gårdsrom tilates bebygget i maksimum 2 etasjer.
- § 7. Fellesarealene er felles for hele planområdet, og omfatter felles avkjørsel til varelevering og felles garasjeanlegg i kjeller, videre felles gangtorg og butikkgate. Likeledes er tak over 1. og 2. Etasje i kvartalenes gårdsrom felles gang- og oppholdsarealer. Felles lekearealer innpasses på tak over 2. etasje.
- § 8. Utkrøgende parter over fortau må ha en fri høyde av minst 3,0 m over fortau.
- § 9. Nettstasjon må i samarbeid med Oslo lysverker innpasses innen planområdet.
- § 10. Sammen med byggemelding må det innsendes en plan som viser utnyttelsen av fellesarealene.

S-2068.doc

Side 2 av 2

ENERGIATTEST



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

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

Walt email broke

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

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

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

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energiebehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avde mellom besørgnet og målt energipul. Gode energivarer bidrar til at energibebovet reduseres. Energiebebovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke, bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Reduser innnetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggear: 1982
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 113
Ant. egi. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon: Mekanisk øvre/ek

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energiemarking.no, og logge inn via ID-porten/Alinn. På siden "Eiendommen" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller uleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst, lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra ldsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energiemarking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energilefektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nårmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energiemarking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Sameiet Skovveien 3

Årsmøte 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 27.05.2025, kl 17:00

Sted: Innspurten 11C (Valle Vision)
Møterom Teisen i 2. etg

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til sameietskovveien3@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Skovveien 3 tirsdag 27.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet Skovveien 3

Tirsdag 27.05.2025, kl 17:00
Innspurten 11C (Valle Vision)

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Skovveien 3

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 110 000.

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om kameraovervåkning av fellesarealer

På bakgrunn av hyppige innbrudd de siste par årene så har styret innhentet tilbud på kameraovervåkning av fellesarealer i sameiet. Det har vært innbrudd i garasje og inn til oppgang, flere innbrudd i boder i kjelleren, hærverk i fellesarealer, og inngangsdør har vært forsøkt brutt opp minst to ganger.

Tilbudene har variert mellom kr. 100 000,- - kr. 250 000,-.

Styret mener dette er en sak som bør behandles på årsmøte på bakgrunn av personvern og at det ikke er ønskelig at seksjonseiere skal føle seg overvåket. Ønsket er at kameraovervåkingen primært vil ha en preventiv virkning, men også være til hjelp ved uønskede hendelser.

Forslag til vedtak: Seksjonseiere bes stemme over hvorvidt sameiet skal ha kameraovervåkning av fellesareal.

Vedtektene får følgende tillegg:

"2.6 Kameraovervåkning

Generalforsamlingen har godkjent installering og kamera/videoovervåkning av fellesarealer. Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Overvåkningen er innmeldt til Datatilsynet og styret forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåkning."

Flertallskrav: 2/3 flertall

4.2 Forslag fra styret om regler rundt oppussing av seksjoner

Regler for oppussing i Sameiet Skovveien 3

- Seksjonseieren som pusser opp skal henge opp oppslag med navn, telefonnummer og e-post utenfor slusedør samt i fellesarealer (heis og glassdør ved heis). Her skal man opplyse om varighet av oppussingen og når man forventer å være ferdig. Lappen skal ikke fjernes før endt oppussing.
- Oppussing skal varsles senest 3 uker før oppstart.
- Arbeid skal foregå på hverdager mellom kl 07:00-19:00. Lørdager: 10:00-15:00. (Dette gjelder uavhengig av offentligrettslige tillatelser). Støyende arbeid skal ikke foregå på søndager eller helligdager.
- Dersom det skal gjøres arbeid som pigging, slissing/borring i betong eller annet svært støyende arbeid i forbindelse med oppussing, så må dette varsles med en ekstra lapp på lokasjoner som nevnt i første punkt, senest 5 dager i forveien (virkedager) med estimerte tidsintervaller for slikt arbeid. Slik arbeid skal foregå på hverdager mellom kl 07:00-17:00.
- Dersom vann må stenges, så må dette varsles minimum 3 dager i forveien (virkedager).
- Seksjonseier forplikter seg å vaske fellesarealer jevnlig og for byggestøv. Det er ikke sameiets renholder sitt ansvar å rengjøre etter oppussing.
- Dersom det bæres avfall i oppgangen eller i heisen så må dette gjøres uten ødeleggelser på fellesarealer. Dersom man skulle være uheldig å skade eller ødelegge noe i fellesareal plikter man å gi beskjed til styret.
- Materialer kan lagres midlertidig på seksjonseiers egne garasje plass. Avfall skal ikke lagres i fellesareal eller fellesareal i garasje eller utenfor egen garasje plass. Dersom avfallet er til sjenanse for beboere så har styret har rett til å be om fjerning av disse materialene. Alternativt så fjernes disse på seksjonseiers regning.
- Sameiets avfallsbeholdere skal ikke brukes til å fjerne avfall i forbindelse med oppussingen.
- Vinduer: Ved utskiftning av vindu så skal autorisert håndverker/entreprenør brukes. Vinduene skal være tilnærmet identisk til eksisterende vinduer og ha korrekt farge mot gaten (RAL 8028).
- Bærevegg: ved oppussing og rivning av vegger så må ikke bærende konstruksjoner rives/fjernes. Dersom bærende konstruksjon skal fjernes, så skal det søkes til styret og Oslo Plan og Bygg. Ved fjerning av andre vegger inne i egen seksjon, så er det seksjonseiers ansvar å undersøke at disse ikke er bærende.

Forslag til vedtak: Regler for oppussing skrives inn i husordensreglene.

4.3 Forslag fra styret om fiber fra Global Connect

Tilbudet fra Global Connect er internett via fiber med 100/100 mbps. Dette vil være inkludert i husleie.

De som ønsker analog TV pakke, kan få dette via RiksTV, Flexipakken som koster 349 kr/mnd. TV pakken vil da betales av den enkelte sameier som bestiller dette. RiksTV har flere pakker bl.a Sportspakke.

Den enkelte kan ved behov oppgradere hastighet på fiber:

500/500 mbps 99 kr/mnd

1000/1000 mbps 199 kr/mnd

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å takke ja til tilbudet fra Global Connect.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Sandra Hasle Johansen fratrer som styreleder grunnet flytting.

Forslag til vedtak: John Inge Røtting stiller til valg som ny styreleder.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Kim Nordquelle fratrer som styremedlem grunnet flytting.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: John Inge Røtting (stiller til valg som styreleder)

Forslag til vedtak: Herman Nordquelle stiller til valg som styremedlem

Anne Margrethe Lie stiller til valg som styremedlem

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Kristin Lied

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 25.04.2025

Styret i Sameiet Skovveien 3

Styreleder, Sandra Hasle Johansen
Styremedlem, Kim Nordquelle
Styremedlem, John Inge Røtting
1. varamedlem, Kristin Lied

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Skovveien 3

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Sandra Hasle Johansen (fratrer)
Styremedlem, Kim Nordquelle (fratrer)
Styremedlem, John Inge Røtting
1. varamedlem, Kristin Lied

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på sameietskovveien3@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Skovveien 3

Sameiet Skovveien 3 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 985200548. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 30 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 6

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Skovveien 3 har egen vaktmester. Vaktmestertjenester leveres av Master Vedlikehold AS og kan kontaktes gjennom styret.

Master Vedlikehold AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, kosting/feiring, snømåking, strøing av inngangsparti og bakgård, og mindre løpende vedlikehold.

Sameiet Skovveien 3 har avtale med renholdstjeneste med Ryszard Markowski.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Skovveien 3 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkkelchip til inngangsdør, kjeller, loft og egen etasje bestilles gjennom Styret. Leverandør er R.Bergersen. Skilt ved inngangsparti, postkasse og navn på ringeklokke bestilles gjennom Styret.

Nøkkel inn til egen seksjon og postkasse er seksjonseier selv ansvarlig for.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slukkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Skovveien 3, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Skovveien 3 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82867186.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 7 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024: Reparasjon/vedlikehold av tak mot Skovveien.

Nytt ventilasjonsanlegg for 2 etg i Skovveien 1 og 3, samt i næringslokaler i Skovveien 3.

Skiftet gammel wire i heis.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 6 møter og behandlet 23 styresaker.

Styret har i perioden arbeidet med:

En rekke leiligheter har de seneste årene blitt pusset opp/renovert. Dette er positivt at seksjoner moderniseres, særlig med tanke på fare for vannlekkasjer og elektriske feil. Sameiet har frem til nå ikke hatt noen "regler" for oppussing. Dette har de seneste årene skapt frustrasjon hos seksjonseiere, næringsseksjoner og leietakere, samt mye styrearbeid med mekling mellom partene. Styret har derfor utformet et regelverk som seksjonseiere plikter å forholde seg til ved oppussing. Dette stemmes over som en egen sak ved årsmøte.

Dessverre gikk sameiets mangeårige vaktmester, Ronny, bort i 2024. Styret har derfor arbeidet med å anskaffe vaktmestertjenester fra et nytt firma. Styret har ansatt Master Renhold AS for dette som tidligere arbeidet tett med Ronny og kjente sameiet fra gjennom han.

De siste årene har det vært en rekke innbrudd, samt forsøk på innbrudd, i sameiet. Styret har derfor innhentet anbud på videoovervåkning av bygget. Hvorvidt dette er noe som seksjonseierne ønsker behandles som en egen sak på årsmøte.

Det har tidligere blitt montert brannvarslere i hver leilighet som er koblet til et felles anlegg for større brannsikkerhet. Sameiet er også pliktet til å opprettholde en rekke forskrifter i forbindelse med brannsikkerhet og er i dialog med Norsk Brannvern for bistand til dette.

Styrets mest krevende i året som har vært, både i form av ressurser og tid, vannlekkasje fra terrasse i seksjon H0602. Her har styret innhentet bistand fra advokat og diverse fagpersoner. Et styremedlem har vært inhabil i denne saken, og derfor har varamedlem trådd inn. Se eget vedlegg for redegjørelse av denne saken. På årsmøte så vil advokat Anders Evjenth fra Bull stille for eventuelle spørsmål fra seksjonseiere.

Mindre saker som styret har behandlet er vedlikehold, lekkasjer i enkelte seksjoner, forsikringssaker, fiber til sameiet, rotter i bakgård, vedlikehold av heis, pågående arbeid med reforhandling av leiekontrakter med Flammeburger og Fru Burums.

25.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Skovveien 3

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 139 083	1 400 681	1 439 100	1 522 181
Sum		2 139 083	1 400 681	1 439 100	1 522 181
Sum		2 139 083	1 400 681	1 439 100	1 522 181
Forretningsførsel og revisjon	2	99 142	97 883	105 000	101 500
Lønn og honorar	3	114 100	114 100	114 100	125 510
Vedlikehold	4	1 371 052	403 952	200 000	200 000
Eksterne tjenester	5	241 161	153 995	177 500	150 000
Kabel-tv og bredbånd		122 116	115 822	108 000	126 000
Forsikring		149 179	132 209	142 000	158 000
Kommunale avgifter		293 927	491 661	400 000	579 000
Brensel og strøm		21 211	37 088	80 000	50 000
Andre driftsutgifter	6	34 202	39 342	40 000	30 000
Tap o.l		-39 829	0	0	0
Sum		2 406 262	1 586 052	1 366 600	1 520 010
Driftsresultat før individuell innbetaling		-267 179	-185 371	72 500	2 171
Driftsresultat etter individuell innbetaling		-267 179	-185 371	72 500	2 171
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	106 625	81 488	20 000	20 000
Andre finansposter	8	-12 383	-10 911	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		119 008	92 399	20 000	20 000
Årsresultat	9	-148 171	-92 972	92 500	22 171
Budsjettmessige poster					
Vedlikeholdsfond		23 205	23 978	0	0
Andre endringer i disponible midler	9	-23 205	-23 978	0	0
Endring i disponible midler	9	-148 171	-92 972	92 500	22 171

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 441	0
Forskuddsbetalte kostnader	10	304 635	271 295
Andre fordringer		1 631	41 593
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 350 646	1 170 948
Innestående på særvilkår	11	1 256 996	1 215 098
Sum omløpsmidler		2 933 350	2 698 934
SUM EIENDELER		2 933 350	2 698 934

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		1 810 195	1 926 371
Vedlikeholdsfond		590 124	566 919
Årets resultat	9	-148 171	-92 972
Sum egenkapital		2 252 148	2 400 318
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 346	9 137
Leverandørgjeld		362 701	222 452
Annen kortsiktig gjeld		310 155	67 027
Sum kortsiktig gjeld		681 202	298 616
Sum gjeld		681 202	298 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 933 350	2 698 934

Oslo 31.12.24

Styret i Sameiet Skovveien 3

Sted: _____, dato: _____

Sandra Hasle Johansen
Styreleder

John Inge Røtting
Styremedlem

Kim Nordquelle
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielse vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielse. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	967 126	921 096	976 353	1 005 644
3602 Leieinntekt forretningslokaler	247 902	242 126	247 902	257 074
3605 Leieinntekter fellesarealer	114 845	106 847	114 845	118 153
3606 Vedlikeholdstillegg	104 976	99 996	100 000	106 000
3608 Inntekt diverse tillegg	0	0	0	35 310
3613 Salg av nøkler	0	17 640	0	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	704 234	0	0	0
3690 Andre inntekter	0	12 976	0	0
Sum	2 139 083	1 400 681	1 439 100	1 522 181

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 625	7 625	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar	68 244	67 236	70 000	70 500
Annen regnskapsførsel	24 273	23 022	30 000	25 000
Sum	99 142	97 883	105 000	101 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	15 510
Sum	114 100	114 100	114 100	125 510

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å betale tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å betale tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	120 478	150 585	200 000	200 000
6608 Vedlikehold el-anlegg	0	121 725	0	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	1 190 464	62 768	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	20 110	61 474	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	7 400	0	0
6695 Egenandel forsikring	40 000	0	0	0
Sum	1 371 052	403 952	200 000	200 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	32 560	68 519	75 000	75 000
6360 Renhold	57 557	46 434	47 000	47 000
6725 Juridisk rådgivning	126 344	15 188	8 000	8 000
6740 Honorar konsulenttjenester	24 700	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	23 855	47 500	20 000
Sum	241 161	153 995	177 500	150 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 456	0	0
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	5 108	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	4 235	3 166	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	5 973	6 949	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 244	4 070	0	0
7772 Andre gebyrer	0	971	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	153	1 290	0	0
7790 Andre driftskostnader	18 467	14 342	40 000	30 000
Sum	34 202	39 342	40 000	30 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	103 440	81 488	20 000	20 000
8059 Andre renteinntekter	3 185	0	0	0
Sum	106 625	81 488	20 000	20 000

Note 7 - Renteinntekter

Note 8 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-12 383	-10 911	0	0
Sum	-12 383	-10 911	0	0

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	2 400 318	2 493 290
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-148 171	-92 972
B. Årets endring i disponible midler	-148 171	-92 972
C. Disponible midler 31.12	2 252 148	2 400 318

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	179 343	149 179
1749 Forskuddsbetalte kostnader	125 292	122 116
Sum	304 635	271 295

Note 11 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 590 123,61 øremerket vedlikehold. Videre er kr 118 938 bundne skattetrekksmidler.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Skovveien 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Skovveien 3

Styreleder	Sandra Hasle Johansen (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Kim Nordquelle (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	John Inge Røtting (sign.)	24.04.2025

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Skovveien 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Skovveien 3** sitt årsregnskap som viser et **underskudd** på **NOK 148 171**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 30.april 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 8a90bb48-a883-41f8-8383-6a70d27aaf12

Side 2 av 2

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

2025-04-30 11:19:10 UTC+00:00

Steinar Arild Loven



NO BankID - 2f792fce-e8cf-4e8f-95d8-d316f430b3cc

Document ID: 8a90bb48-a883-41f8-8383-6a70d27aaf12

VEDLEGG



Styrets redegjørelse – lekkasjesaken i seksjon 0602

Styret ønsker her å gi en samlet redegjørelse for saken som har pågått i forbindelse med lekkasje fra takterrassen i seksjon 0602, og hvordan styret har håndtert saken.

Bakgrunn og saksgang

Det oppstod skade på seksjon 0602 som følge av lekkasje fra takterrassen. Årsaken viste seg å være en utett membran. Etter dialog mellom tidligere styre og seksjonseier, mottok det nåværende styret et formelt krav gjennom advokatfirmaet Solver den 26. juni 2024. Kravet var at styret skulle erkjenne ansvar og straks igangsette reparasjon.

Styret innhentet juridisk bistand fra Bull & Co Advokatfirma og teknisk rådgivning fra takstmann Arnstein Johansen (Takstforum AS).

I starten var det uklart:

- om takterrassen var sameiets ansvar,
- om skadene skyldtes tidligere eier,
- og hvilken løsning som var teknisk og økonomisk forsvarlig.

Underveis har styret blant annet:

- gjort grundige undersøkelser – befaringer og trykktester,
- vurdert levetid på membran,
- avklart ansvar for terrassedør,
- og søkt avklaring fra sameiets forsikringsselskap

Etter en ny lekkasje i januar 2025 ble det klart at membranen måtte skiftes ut. Styrets fagkyndige anbefalte en løsning med å fjerne eksisterende fliser og glassbyggerstein, legge ny membran og nye fliser. Grunnet sesongmessige variasjoner i været så var det kun mulig å oppdage at lekkasjen skyldes membranen på denne tiden av året (januar 2025). I forkant av dette var samtlige fagkyndige (fra styrets og seksjonseiers side) enige om at lekkasjen skyldes utett overgang mellom terrassedør samt utgått levetid på terrassedør.

Seksjonseierne ønsket på sin side en full opp-pigging og gjenoppbygging av terrassen med nytt sluk og støp, til en estimert kostnad som er langt høyere enn den løsningen Styret har fått anbefalt til ca. 340 000 kroner eks. mva.

Den anbefalte løsningen

- Eksisterende fliser fjernes.
- Ny membran legges, etterfulgt av nytt flislag.
- Eksisterende fukt diffunderer gjennom membranen.
- Løsningen er vurdert som solid og varig.

Entreprenørfirmaet Wanted, som blant annet benyttes av Protector og Frende forsikring, er valgt til å utføre arbeidet. Selv om det ikke er lovpålagt, har styret engasjert tredjepartskontrollør for uavhengig vurdering av prosjektet. Når hans godkjenning foreligger, kan arbeidene igangsettes.

Styrets vurdering og håndtering av saken

Styret har gjennom hele prosessen hatt en felles interesse med sameiets øvrige eiere i å finne en forsvarlig, holdbar og økonomisk ansvarlig løsning.

For å sikre en grundig og forsvarlig prosess har styret benyttet Anders Evjenth, partner i Bull & Co Advokatfirma, en av Norges mest erfarne advokater innen eierseksjonsloven. Styret har også hatt

med seg takstmann Arnstein Johansen, som har bred erfaring som takstmann for flere forsikringsselskaper.

Styret har valgt en løsning som oppfyller sameiets vedlikeholdsplikt og som samtidig tar hensyn til fellesskapets økonomi. Det er viktig å understreke at sameiet ikke har plikt til å opparbeide en helt ny terrasse utover hva som er nødvendig for å oppfylle vedlikeholdsplikten.

Økonomiske vurderinger

Styret har valgt den minst inngripende løsningen, som også er bekreftet som forsvarlig og hensiktsmessig. En full opp-pigging og gjenoppbygging av terrassen ville påført sameiet en langt større økonomisk belastning.

Konklusjon

Styret har gjennomført en grundig og ansvarlig prosess, i tråd med faglige og juridiske råd. Vi mener at den valgte løsningen ivaretar både sameiets vedlikeholdsplikt og fellesskapets økonomiske interesser. Vi håper denne redegjørelsen gir årsmøtet god innsikt i saken.

Vennlig hilsen,

Styret og Vara Sameiet Skovveien 3
Kim Nordquelle, Kristin Lied, Sandra Hasle Johansen

Notat

Til: Sameiet Skovveien 3
Att.: Styret i Sameiet Skovveien 3
Fra: Bull & Co Advokatfirma AS
Anders Evjenth
Dato: 7. mai 2025
Ansvarlig advokat: Anders Evjenth

OPPSUMMERING AV SAKSGANG VED REPARASJON AV DEKKE PÅ TERRASSE I SEKSJON

Det oppsto skade på en av sameiets seksjoner (seksjon 0602) som følge av lekkasje i fra takterrasse. Lekkasjens årsak var at membran på taket var utett.

Etter korrespondanse med tidligere styre, mottok nåværende styre e-post fra advokatfirmaet Solver den 26. juni 2024. I brevet ble det fremmet krav om at styret umiddelbart erkjente ansvar fra Sameiets side, og at man igangsatt arbeider med reparasjon av tekkingen.

Styret kontaktet da Bull advokatfirma for juridisk bistand. Styret ble også bistått av teknisk sakkyndig ved Arnstein Johansen, Takstforum AS.

Det har vært en løpende prosess mellom eierne av seksjonen, og Styret. Styret har akseptert ansvar for reparasjon av terrassen. Det arbeide med å avklare hvordan reparasjonen skal kunne utføres forsvarlig og hensiktsmessig.

1. PROBLEMSTILLINGEN

Etter eierseksjonsloven er vedlikeholdsplikten for bygningen fordelt. Sameiet har ansvar for vedlikehold av fellesarealer, som omfatter sameiets fasade, yttervegger mv. og den enkelte seksjonseier har ansvar for sin seksjon, og eventuelle tilleggsdeler. Denne ordningen kan fravikes ved vedtekt.

I denne saken var det uklart

- om takterrassen falt under sameiets vedlikeholdsplikt, ettersom dette var en tilleggsdel til seksjonen.

Vår ref: 38078 #2063997

BULL & CO ADVOKATFIRMA AS
Postadresse:
Postboks 6604 St. Olavs Plass, 0129 Oslo

T +47 23 01 01 01
Besøksadresse:
Universitetsgata 9, 0164 Oslo

E bull@bull.no
W www.bull.no
NO 981 459 326 MVA



- om skadene skyldtes manglende vedlikehold eller manglende reparasjon av skader forårsaket av tidligere eier av seksjonen.
- hvilke reparasjonsarbeider som var nødvendige.

2. NÆRMERE OM SAKSGANG

Fra juni 2024 var det en diskusjon mellom Styret og Seksjonseierne om terrassen lå under sameiets vedlikeholdsansvar. I rapport fra Seksjonseierne var årsaken til skadene to vannlekkasjer, fra hhv. utekran og utett takteking. Den utette taktekingen ble antatt å være en følge av mangelfulle tidligere reparasjonsarbeider. På vegne av seksjonseierne ble det fra Solver sin side anført at eksisterende membran på terrassen hadde passert antatt funksjonstid på 30 år og måtte skiftes ut.

Det ble gjennomført en befaring i august 2024 med Styret, seksjonseierne, deres advokat og murmester Even Sætre Murerforretning AS. Sætre hadde gjennomført tidligere reparasjon av taket på vegne av Sameiet.

Etter befaringen ble det gjennomført reparasjonsarbeider på de antatte lekkasjepunkter. Ved en etterfølgende trykktest, der sluket ble tettet, og terrassen ble fylt med vann, fant man at terrassen fortsatt ikke var tett, ettersom to skruehull ikke var tettet. I rapport av 9. oktober 2024 fastslo Sætre at sannsynlig årsak til lekkasjen var snøoppsamling langs terrassedøren. Når det gjaldt levetiden for membranen, ble det vist til at nedstøpt membran ikke er utsatt for UV-stråling i form av solskinn, som over tid ødelegger den. Dette vil forlenge membranens levetid. Det var etter dette ikke mulig å si noe om levetid utover at den vil være lengre enn for takpapp som avsluttende kledning for tak, så lenge den får ligge uforstyrret. Det var da ikke grunn til å skifte ut denne på grunn av alder.

I rapport av 29. oktober, konkluderte Styrets rådgiver, Arnstein Johansen, etter en ny trykktest at membranen fortsatt var tett, og at det ved utskifting av terrassedøren måtte lages en god overgang mellom terrassedør og membran slik at nedbør renner av på utsiden av membranen.

Det oppsto diskusjon mellom sameiet og seksjonseieren om hvem som hadde ansvaret for terrassedør. Det ble konstatert fra Styrets side at det fulgte av vedtektene at vedlikehold dører og vinduer var seksjonseierens ansvar.

Fram til nyåret 2025, avventet Styret svar fra Sameiets forsikringsselskap Gjensidige om dekning av skadene i seksjonen.

I midten av januar, ble det påvist ny vanninntrengning på terrassen. Det ble da avklart at membranen måtte skiftes ut/fornyes. Etter anbefaling fra Styrets takstmann la man opp til en løsning der det ble tatt utgangspunkt i å fjerne eksisterende fliser og glassbyggerstein-mur på terrassen, legge ny membran og legge fliser på denne.

Seksjonseierne og deres sakkyndige var ikke enig i løsningen, og mente at terrassen måtte pigges opp, og den opprinnelige membranen erstattes med en ny, med nytt sluk og støp og fliser oppå denne.

Det har siden dette vært en diskusjon om den foreslått løsningen er tilstrekkelig sikker og bestandig, og om det bør oppnevnes en uavhengig/tredjepartskontrollør. Styret anså at dette ikke var nødvendig ettersom arbeidet ble vurdert som forholdsvis enkelte. Det ble fra seksjonseierens side tatt initiativ til å innkalle til ekstraordinært sameiermøte for å behandle spørsmålet. Styret besluttet å innhente tredjemannskontroll av prosjekteringen, for å komme videre og også få konstatert om den foreslåtte løsningen var forsvarlig og varig over tid.



Det ble foretatt befaring med kontrolløren Takstmann Bård Bakken, Seksjonseierens advokat, Styrets advokat, Styreleder og Jens Svartdahl v/OBE. Under befaringen etterlyste kontrollør ytterligere punkter i prosjekteringen. Dette ble videreformidlet til takstmann Arnstein Johansen.

Status pr. 7. mai er at prosjekteringen gjennomgås av Takstmann Bård Bakken, som eventuelt godkjenner denne så arbeidet kan igangsettes.

3. FORELØPIG OPPSTUMMERING

Saksgangen her har trukket ut i tid, men det har en sammenheng med at selve lekkasjen og årsak til denne måtte avklares rent teknisk. Når denne var avklart, var det diskusjon mellom seksjoneier og Styret om hvilken løsning som ville være hensiktsmessig, teknisk og økonomisk. Til denne vurderingen er engasjert en uavhengig tredjepartskontrollør.

Styret har sett det som sin plikt overfor øvrige seksjonseiere å få en klarlegging av omfanget av sameiets vedlikeholds- og reparasjonsplikt. En fullstendig utskifting av dekket, ville innebære en opp-pigging av eksisterende dekke, og legging av ny membran med ny støp på toppen. Dette ville koste sameiet langt mer enn å legge ny membran med dekket med fliser.

Anders Evjenth
Partner, Advokat

Bull & Co Advokatfirma AS





Slik finner du oss - Veibeskrivelser og møtelokaler

Med bil:

Når du kjører inn fra Grenseveien til Innspurten, følger du veien til du kommer til rundkjøringen. Kjør rett frem ut av rundkjøringen, og første til venstre. Nå skal du se skilt til parkeringshuset.

Parkeringshus:

- Vålerenga P-hus (Aimo Park)

Med kollektivtransport:

Buss:

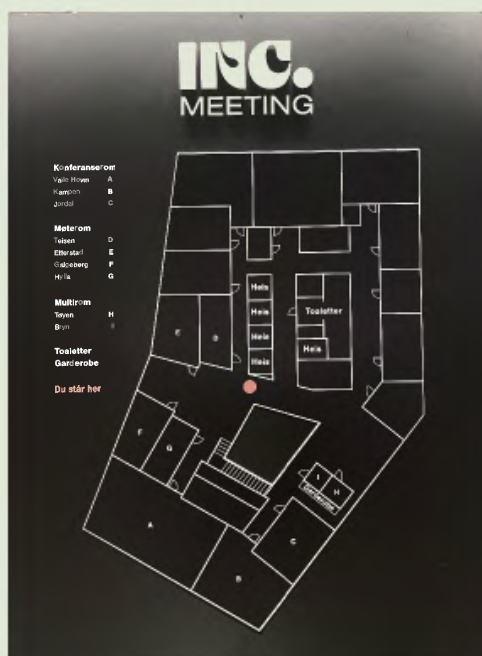
- Nærmeste bussholdeplass er Valle og Fyrstikktorget.
- Buss nr. 21
- Ca. gangavstand er 5 minutter.

T-bane:

- Nærmeste T-banestasjon er Helsfyr.
- Ca. gangavstand er 10 minutter.

Finn møterommet ditt

Når du kommer inn bygningen (Valle Vision) tar du trapp eller heis en etasje opp. Der finner du et kart som viser alle møterom.



Se neste side for kartbeskrivelser

Karttegninger

Med bil



Med buss og
T-bane



Husordensregler m/ generell informasjon for Sameiet Skovveien 3

1. VEDLIKEHOLD OG DRIFT

Den enkelte eier av seksjonen må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av seksjonen med ytre rom. Med vedlikehold forstås istandssettelse og fornyelse av dører, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra sikringsrom eller skap. Sørge for at vannkraner etc. til enhver tid er i orden, samt oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Bærevegger må ikke fjernes.

2. SLUSER / MELLOMGANG

Sluse / mellomgang vaskes på omgang mellom seksjonseierne. Ønsker en å gjøre det trivelig i dette området, må alle være enige.

3. LOFT OG KJELLER

I disse områder er det ikke tillatt å hensette ting utenfor bodene. Ledige rom på loft eller i kjeller leies bort fortrinnsvis til beboere. Her skiftes det lyspærer som Sameiet kjøper inn.

4. TILFLUKTSROM

Tilfluktsrom leies fortrinnsvis bort til næringsseksjonene i henhold til gjeldende siviltforsvarsforskrifter. I disse områder er det forbudt å oppbevare brannfarlige væsker o.l. eller ting som gir dårlig lukt. Styret forbeholder seg retten til bortleie av disse områder, samt fastsettelse av leie som skal betales forskuddsvis en gang i året. Ved utleie må det skrives kontrakt.

5. GARASJESEKSJONEN

Garasjeeksjonen er skilt ut som eget Sameie med eget styre. Styreleder velges av Garasjesameiet og styremedlemmer er de til enhver tid sittende styreledere i Sameiet Skovveien 1 og 3.

6. NÆRINGSSEKSJONER PÅ GATEPLAN

Næringsseksjoner på gateplan plikter å fjerne reklamemateriell ved stengtids, samt å rydde, fjerne søppel, feie og spyle fortøyet og holde inngangspartiet til Skovveien 3 rent. De pålegges å opptre i henhold til politivedtåttene for Oslo. I tillegg til ovennevnte foreligger det en egen leieavtale mellom Sameiet og Puben som regulerer driften av Puben i forhold til Sameiet Skovveien 3.

7. SØPPELSJAKT / SØPPELROM / PAPIRCONTAINERE

Alt avfall skal pakkes godt inn i plastposer eller lignende og kan ikke være større enn at avfallet har fritt fall i sjakten. Se for øvrig instruks som er satt opp på sjaktdørene. I søppelrommet er det forbudt å kaste mer enn det som går opp i søppelcontainerne. Det skal ikke ligge avfall på gulvet.

HUSK KILDESORTERING.

I bakgården har vi **papircontainere** sammen med Skovveien 1. Aviser, papp o.l. skal kastes her. Pappesker skal brettes sammen før de legges i beholderne. I følge Renholdsverket hentes papiret en gang pr. uke. Hvis noen av næringsseksjonene har behov for mer plass til sitt papiravfall, kan de be om ekstra beholdere fra Renholdsverket som de må betale selv. **Glass og hermetikkbokser** kastes i spesialcontainere som er plassert i nærområdet. Nærmeste er i krysset Frognerveien/Vestheimsgata.

Husholdningsavfallet tømmes hver mandag, onsdag og fredag. Sameiet betaler bare for **husholdningsavfall**. Er det behov for å fjerne større ting, må dette skje i sameiers / leiers egen regi og regning. **Spesialavfallstasjonen** (Oslo Renholds Etat), Brobekkveien 87, tlf. 22 97 48 10 tar imot større ting som ikke kan defineres som husholdningsavfall. Det er den enkelte seksjonseiers eget ansvar å fjerne materiale etter oppussing og lignende. Ønsker Sameierene en kollektiv "vårtydding", kan styret organisere leie av container.

8. HEIS

Ved heisstans eller andre uregelmessigheter med heisen oppfordres sameierene å gi beskjed til styret eller forretningsfører. Det er KONE AS (heisleverandøren) som har vedlikehold og drift av heis.

9. STØY / SJENANSE

Det skal være ro i leiligheten og ellers i boligkomplekset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Viser eller til lov om eierseksjoner av 4. mars 1983, nr. 7.

GENERELL INFORMASJON

Sameiets **forretningsfører** er Oslo og Omegn Boligforvaltning AS, Sandakervn 64, 0402 Oslo, tlf. 22122340.

Bygningen er **fullverdiforsikret** i Nemi Forsikring, Pb. 1934 Vika, 0125 Oslo

Polis nr: 24376.1

Sameiets **vaktmester** er A/S Servicesentralen, Øvre Slottsgate 12, 0157 Oslo, tlf. 22426012. Henvendelser til Servicesentralen bør gå via forretningsfører eller en styrerepresentant. Hvis det oppstår feil i **kjølerommet** i loftsetasjen skal en styrerepresentant eller forretningsfører underrettes som igjen vil kontakte Systemair (Tlf: 23052300, e-mail: systemair.no). Ved henvendelse husk å oppgi navn. Dørene til **loftsbodene** skal alltid låses og lyset slukkes når loftet forlates.

All **skiltning** skal være lik. Skiltene til ringeklokke, postkasse og navnetavler ved hovedinngang og i mellomgangene oppover i etasjene skal bekostes av beboer/bruker og fås ved henvendelse til styret.

Ekstranøkler til leilighet/garasje/hovedinngang fås ved skriftlig henvendelse til styreleder.

Det er **sykkelstativ** i bakgården. Sykler skal ikke settes i ganger/ sluseganger. Unntakskvis kan barnevogner settes her. Port ved inngangspartiet til Skovveien 1 og dør fra gang i Skovveien 3 til bakgården skal være låst.

Hver leilighet / seksjon har egen **sikringsboks**. Sikringsanlegget for fellesareal er i kjelleren (tilfluktsrommet). Vaktmester og Sameiets styreleder har nøkkel.

Alle seksjonseiere er pliktige til å overholde husordensreglene og informere leietakerene ved framleie og til ny eier ved salg av seksjonen.

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKOVVEIEN 3

Vedtatt i årsmøte, den 19. april 2006.

Endret på årsmøtet 17. april 2009, 30. mai 2011. Sist endret på årsmøte 09.05.19 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Sist endret i tråd med vedtak på årsmøte 11.5.2022.

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Skovveien 3.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiet grunn, gnr 211, bnr 224 i Skovveien 3 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet bestod opprinnelig av 14 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner, samt 1 garasjeanlegg i alt 25 seksjoner henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 5. oktober 1982 samt loft og kjeller.

I 2011 ble det vedtatt bruksendring og resekksjonering av de 3 kontorseksjonene, snr. 5, 6 og 7, til 8 boligseksjoner, snr. 5, 6, 7, 26, 27, 28, 29 og 30, slik at bygningen nå består av 22 leiligheter, 7 næringslokaler og 1 garasjeanlegg og er seksjonert i 30 seksjoner som følger:

Seksj.nr nr.	Bruks- enh.nr	Etg.	Brutto areal kvm	Antall beb.rom	Sameiebrøk	
					Teller	Nevner
1	3 000	Kjeller	423	Garasje	423	2959
2	3 100	1	61	Butikk	61	2959
3	3 101	1	168	Butikk	168	2959
4	3 102	1	176	Butikk	176	2959
5	3 200	2	51	2	61	2959
6	3 201	2	52	2	61	2959
7	3 202	2	51	2	59	2959
8	3 300	3	101	Kontor	101	2959
9	3 301	3	114	3	114	2959
10	3 302	3	54	2	54	2959
11	3 303	3	54	2	54	2959
12	3 304	3	117	4	117	2959
13	3 400	4	101	Kontor	101	2959
14	3 401	4	114	3	114	2959
15	3 402	4	54	2	54	2959
16	3 403	4	54	2	54	2959
17	3 404	4	117	4	117	2959
18	3 500	5	101	Kontor	101	2959
19	3 501	5	114	3	114	2959
20	3 502	5	54	2	54	2959
21	3 503	5	54	2	54	2959
22	3 504	5	117	4	117	2959
23	3 600	6	101	Kontor	101	2959
24	3 601	6	123	3	123	2959
25	3 602	6	123	3	123	2959
26	3 203	2	32	1	40	2959
27	3 204	2	47	2	55	2959
28	3 205	2	51	2	59	2959
29	3 206	2	62	2	72	2959
30	3 207	2	49	2	57	2959

2959

De opprinnelige seksjonene 5, 6 og 7, hadde før bruksendring og reseksjonering en samlet teller på 464. Dekning av sameiets felles driftsutgifter skjer iht. eierbrøk og for å opprettholde opprinnelig fordeling av tilskudd mellom alle seksjoner er opprinnelig samlet teller for seksjonene 5, 6 og 7 fordelt mellom seksjonene 5, 6, 7, 26, 27, 28, 29 og 30. Ved reseksjoneringen ble en del av de opprinnelige seksjonene 6 og 7 nytt fellesareal. Det påligger seksjonene 6, 7, 27, 28, 29 og 30 å forestå og bekoste renhold og vedlikehold av det nye fellesarealet med fordeling av utgiftene iht. disse seksjoners interne eierbrøk.

Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende bruksenhet som etter fordelingen er tillagt seksjonen. Hver boligseksjon har rett til bruk av boder etter Sameiets anvisning til enhver tid.

Boligseksjonene 3, 4, 19 og 20 i Skovveien 1, gnr.211, bnr. 222, har rett til bruk av boder i tilfluktsrom i Skovveien 3 etter anvisning av dette sameiet til enhver tid. Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra disse seksjoner og offentlige myndigheter.

Seksjonseier som har bod i tilfluktsrom er kjent med at offentlige myndigheter krever at tilfluktsrommet skal kunne tilbakestilles til tilfluktsrom innen en nærmere fastsatt frist. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra offentlige myndigheter.

Boligseksjonene 3, 4, 19 og 20 i Skovveien 1 er sammen med boligseksjonene 5, 6, 7, 26, 27, 28, 29 og 30- og kontorseksjonene i Skovveien 3 tilknyttet ventilasjonsanlegg i Skovveien 3. Alle utgifter til dette ventilasjonsanlegg fordeles med 70% for boligseksjonene , 3, 4, 19 og 20, i Skovveien 1 og boligseksjonene 5, 6, 7, 26, 27, 28, 29 og 30 i S/E Skovveien 3 og 30% for kontorseksjonene i Skovveien 3 Mellom boligseksjonene 3, 4, 19 og 20 i S/E Skovveien1 og boligseksjonene 5, 6, 7, 26, 27, 28, 29 og 30 i S/E Skovveien 3 fordeles utgiftene iht. intern brøk etter regning fra S/E Skovveien 3. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten enstemmighet blant de seksjoner som er tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Sameiet forbeholder seg panterett på 2G (grunnbeløpet i folketrygden).

§ 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

§ 2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer.

§ 2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

§ 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

2.5 Merking av postkasser og oppslagstavle

Seksjonseierne plikter å ha navn på postkasse og i oppslagstavle som de bekoster for egen regning.

Ved eventuell utleie av seksjon skal seksjonseier (utleier) besørge og bekoste leietakers navneskilt på postkasse og oppslagstavle.

§ 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

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

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

§ 4. VEDLIKEHOLD

§ 4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseier har også kostnadsansvaret ved utskifting av vinduer, dør inn til egen seksjon og oppsetting av egne markiser.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

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

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§ 4.2 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes § 10.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 4.3 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond for dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnader. Vedlikeholdsfondet i sameiet skal årlig være 2 promille sameiets fullverdigrunnlag, maks tilsvare 10 G (grunnbeløp i folketrygden). Årsmøtet stemmer med 2/3 flertall for å vedta bruken av fondet til vedlikehold, påkostninger og fellestiltak i sameiet. Under helt ekstraordinære forhold kan styret benytte midler av fondet til ekstraordinære akutte vedlikeholdskostnader som ikke kan dekkes over driftsmidlene.

§ 6. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styret velges av årsmøtet for ett til to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 8. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

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

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

§ 9. STYREMØTE

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 10. ÅRSMØTET

§ 10.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 10.2 Ordinært årsmøte

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

§ 10.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 10.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 10.2.

§ 10.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- c) behandle budsjett
- d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige

§ 10.6 Ledelse av årsmøtet

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

§ 10.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 10.8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 10.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 10.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 10.11 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 10.12 Protokoll fra årsmøtet

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

§11. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautoriserte eller registrerte) revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 13. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Dato utkjørt: 03.02.25 Side 1 av 2



Sameiet Skovveien 3	Vår ref.:	389/19	Fødselsdato eier:	11.09.1968
Skovveien 3	Type:	Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier:	02.05.1976
0257 OSLO	Eiere:	Anne Margrete Lie, Steve Michal Hansen		
Organisasjonsnr:	985 200 548	Seksjonsnr:	19	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 569

Felleskostnader:	Vedlikeholdsfond Skovveien 3	340
Felleskostnader		3 229

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sandra Hasle Johansen

Adresse: Skovveien 3

Postnr/-sted: 0257 OSLO

E-post: sameietskovveien3@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 03.02.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	4 585
Annen formue:	86 767	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1982
Gårds/bruksnr: 211/224 - seksjon:19
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 652.3

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82867186
--------------	---------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1984	Første innflytting:	01.01.1999	SSBnr:	H0501
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3	BTA	114
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	389-009		

Fasiliteter:

GARASJESAMEIE

Det er garasje under hele huset. Driften av garasjen skjer gjennom Skovveien 1-3 garasjesameie registrert i enhetsregisteret med org.nr. 918 121 633.

NØKLER, SKILT

Styreleder bestiller elektroniske nøkkelbrikker til fellesarealer, navneskilt for oppslagstavler og postkasseskilt, dette må hver enkelt seksjons eier betale selv.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Dato utkjørt: 03.02.25 Side 2 av 2



Sameiet Skovveien 3	Vår ref.:	389/19	Fødselsdato eier:	11.09.1968
Skovveien 3	Type:	Eierseksjonssameie	Fødselsdato medeier:	02.05.1976
0257 OSLO	Eiere:	Anne Margrete Lie, Steve Michal Hansen		
Organisasjonsnr: 985 200 548				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

KABEL-TV

Sameiet har avtale med Telia (tidligere Get) som leverer kabel-TV tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Telenor har installert en fiberkabel som strekker seg fra garasjeanlegget og opp til loftetasjen slik at de som ønsker en annen løsning kan koble seg til.

VAKTMESTER, RENHOLD

Vaktmestertjeneste utføres av Normann Produkter. Renholdet utføres av firma Holstad Vedlikehold v/Ryszard Markowsky.

Renholdet skjer etter følgende intervaller:

1 gang pr uke fra 7.etasje (loftetasje) og ned til utgang kjeller/garasje. 2. ganger per uke, renhold heis, trappen ned fra 2. etasje og inngangspartiet.

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

BRANNSIKRING

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom.

Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet.

Styret oppfordrer også til å montere lekkasjesikring på vaskemaskiner/oppvaskmaskiner tilsvarende waterguard for å hindre eventuelle vannlekkasjer.

Husk å skifte batteri i røykvarslere 1 gang i året, sjekke brannslukningsapparat.

Påse at pilen er i det grønne feltet.

Siste brannøvelse ble avholdt 2018.

Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Styret er ansvarlig innen fellesområder.

KORTTIDSUTLEIE

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Annen informasjon:



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Skovveien 3
0257 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tommy Johansson**Telefon:** 979 82 936
E-post: tommy.johansson@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre