

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Sindre Holt

Mobil 412 87 165

E-post sindre.holt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 108 099,-
Omkostn.: Kr 228 690,-
Total ink omk.: Kr 9 326 789,-
Felleskostn.: Kr 8 759,-
Selger: Alexander Hexeberg Dahl
Nikolai Hexeberg Dahl
Peter Hexeberg Dahl

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 80/85 kvm
Tomtstr.: 705.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 211, bnr. 222
Gnr. 211, bnr. 222
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1007240208

Oppussingsobjekt sentralt på beste Frogner! Garasje, heis, 2 balkonger

Velkommen til Skovveien 1!

Her kan du bo sentralt på Frogner i en av Oslos mest ettertraktede bydeler. Området er kjent for sine klassiske bygårder, grønne parker og et rikt utvalg av butikker, restauranter og kafeer. Frognerparken, med den ikoniske Vigelandsparken, ligger kun en kort spasertur unna og tilbyr flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Frogner er et sjarmerende og velholdt boligområde som kombinerer en urban livsstil med rolige omgivelser.

Boligen kan fremheves med:

- 2 soverom
- Mulighet for ekstra soverom ved flytting av kjøkken ut til stuen
- Heis
- Garasjeplass
- 2 balkonger
- Bad + vaskerom
- Nærhet til "alt"
- Mulighet til å skape sitt perfekte hjem



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	65
Kommunale avgifter	68
Ferdigattest	70
Formuesverdi	71
Meglerinfo	72
Årsberetning	79
Protokoller	102
Budsjett for 2024	110
Regnskap	118
Vedtekter	123
Meglerinfo garasje	127
Vedtekter garasje	129
Årsmøtedokumenter garasje	133
Budskjema	167

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 80 m² Entré/gang, to soverom, kjøkken, bad, vaskerom og stue

BRA-e: 5 m² To loftsboder

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m² To balkonger

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eier har påvist to stk bod på loft som opplyses og tilhøre seksjonen. Disse bodene er summert sammen og medtatt i arealoppstillingen under BRA-e.

Loft:

Bod 1) er målt til ca 1,3 m².

Bod 2) er målt til ca 4 m².

Boden er merket med nr 404.

Det medfører også en mindre "frysebod" som ikke er måleverdig på loft.

Utgang fra soverom til balkong. Balkongen ble målt til ca 1,7 m².

Utgang fra stue til balkong. Balkongen ble målt til ca 4,4 m².

Eier opplyser at det seksjonen har tilhørende parkeringsplass. Parkeringsplassen ble målt til ca 12.6 m², og har plass nr "1".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

705.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Beliggenhet

Skovveien 1 ligger sentralt på Frogner, Oslos mest ettertraktede bydel. Området er kjent for sine klassiske bygårder, grønne parker og et rikt utvalg av butikker, restauranter og kafeer. Frognerparken, med den ikoniske Vigelandsparken, ligger kun en kort spasertur unna og tilbyr flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Frogner er et sjarmerende og velholdt boligområde som kombinerer en urban livsstil med rolige omgivelser.

Rett utenfor døren finner du eksklusive shoppingmuligheter, både i form av små nisjebutikker og større kjeder. Skovveien ligger også i nærheten av populære matbutikker, bakerier og gourmetbutikker. For den matglade er det flere restauranter i området som tilbyr alt fra internasjonale smaker til nordisk gourmet.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Lycee Francais Rene Cassin D'Oslo barnehage, Solrosen Steinerbarnehage og Hydroparken barnehage.

Uraniensborg skole, Kristelig gymnasium, Oslo Handelsgymnasium og Wang Toppidrett.

Skolekrets

Uraniensborg skole.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet er svært godt fra Skovveien 1. Det er flere trikkelinjer som går gjennom nærområdet. For den som ønsker å ta toget eller t-banen, er Nationaltheatret stasjon kun en kort spasertur unna, der du har tilgang til både t-bane, tog og flytoget som tar deg raskt til Oslo lufthavn

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning oppført i 1988 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser. Fasader forblendet med teglstein. Saltakkonstruksjon med bæresystem i treverk. Bygningen har heisanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Eiendommen er dødsbo. Vi er tre brødre som har arvet vår far. Ingen av oss har bebodd eiendommen og vi har ingen relevant kjennskap til den.

Innhold

Leiligheten ligger i 4 etasje og inneholder entré/gang, vaskerom, bad, to soverom, kjøkken og stue. Det ene soverommet har utgang til balkong på 1,7 m² og stuen har utgang til balkong på 4,4 m². Det medfølger også to loftsboder målt til 1,3 m² og 4 m². I kjeller er det garasjeanlegg og medfølger biloppstillingsplass merket nr 1. Boligblokken har heis som gjør det lett å komme seg fra kjeller til 4. etasje eller til loftet når noe skal lagres. Her bor du sentralt samtig rolig i en av Oslos's beste strøk!

Standard

Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 05.05.01 & 03.04.19.

Dører:

Brann klassifisert entrédør (B30). Døren er utstyrt med kikkehull. Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1982. Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1983. Profilerte, malte innerdører.

Balkonger:

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner. Balkongen ble målt til ca 4,4 m². Fliser på betongdekke. Stikkontakt montert på vegg. Rekkverk i stål/aluminium med plater. Rekkverkshøyde målt til ca. 98 cm.

Utgang fra soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner. Balkongen ble målt til

ca 1,7 m². Fliser på betongdekke. Rekkverk i stål/aluminium med plater. Rekkverkshøyde målt til ca. 98 cm.

Gulv:

Flislagt gulv på bad. Belegg på vaskerom. Ellers 3-stavs parkett.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater og malt strie.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling). Downlights (halogen) på bad, stue og gang. Stuen har nedforet himling for spottere. Takhøyden ble i stue målt til ca. 2.46 m.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Pipe og ildsted:

Peisen er en moderne hjørneinnsats med glassdører på to sider. Rammen rundt innsatsen er i rustfritt stål/metal. Bunnplaten av metall dekker området foran peisen for å hindre at glør eller aske skader gulvet. Pipeløp i teglstein.

Bad:

Flislagt baderom. Baderommet har ukjent alder. Flissatte vegger. Glatt, malt himlingsflate. Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. Originalt støpejernsluk. Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran. Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speilskap med lysarmatur på vegg over servant. Innfliset badekar, sluk under kar, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekksventilasjon i rommet. Avtrekksventil på vegg. Tilluft via spalte ved terskel.

Vaskerom:

Alder på vaskerommet er ukjent. Glatt, malt veggflate. Glatt, malt himlingsflate. Gulv med våtromsbelegg. Originalt støpejernsluk. Våtromsbelegg er klemt ned i sluk (under klemring). Servant/skyllekum er montert på vegg. VVB er montert på brakett. Veggskap med glatte, folierte fronter. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekksventilasjon i rommet. Avtrekksventil på vegg. Tilluft via spalte ved terskel.

Kjøkken:

Kjøkken av eldre dato og ukjent fabrikat. Innredning med profilerte, malte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Belysning via lystoffrør under overskap. Flis på vegg mellom benkeplate og overskap.

Kjøkkenet har opplegg for platetopp og stekeovn.

Vannledninger:

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Avløpsrør:

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Ventilasjon:

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon. Tilluft via spalter i vindu. Avtrekk via ventiler.

Varmtvannstank:

VVB er lokalisert på vaskerom. Berederen er på ca 198L og er tilkoblet det elektriske ledningsnettets via stikkontakt. Det er sluk i rommet hvor berederen er plassert. Berederen er en 2011 modell.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap lokalisert i felles trappegang. Skrusikringer. Hovedbryter på 63 A og 8 fordelingskurser. Selvavlesende strømmåler er installert. Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Info fra takstmann:

3-roms leilighet i 4. etasje med to stk balkonger. Beliggende i bydel Frogner. Leiligheten har et moderniseringsbehov.

Lovlighet:

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

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Bad sluk, membran og tettesjikt
- Bad sanitærutstyr og innredning
- Vaskerom sluk, membran og tettesjikt
- Elektrisk anlegg
- Branntekniske forhold

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Dører
- Andre innvendige forhold
- Bad overflater gulv

- Vannledninger
- Avløpsrør
- Varmtvannstank
- Balkonger
- Overflater
- Bad overflater vegger og himling
- Bad Ventilasjon
- Vaskerom overflater gulv
- Vaskerom ventilasjon
- Kjøkken overflater og innredning
- Kjøkken avtrekk
- Ventilasjon
- Andre installasjoner

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Ny fiber lagt til hver seksjon. Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Garasjeplass nummer 1 i garasjeanlegg i kjeller. Garasjeplassene er fritt omsettelige, men sameierne i Skoveien 1 og 3 har forkjøpsrett, se punkt 6 i vedtektene til garasjesameiet.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

83770427

Diverse

Det vil ikke bli vasket ut ytterligere etter visning før overtakelse. Alt av inventar/løsøre som står der på visningen medfølger.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Garasjeplassene er fritt omsettelige, men sameierne i Skovveien 1 og 3 har forkjøpsrett se punkt 6 i vedtektene.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 8 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 3 023

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 2 073 909

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 8 295 637

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Eierbrøk

86/1928

Felleskostnader inkluderer

Vedlikeholdsfond 380,13

Internett 330,00

Andel felleskostnader 5 370,00

Totale fellesutgifter pr. mnd. 6 080,13

For garasjeplassen er felleskostnadene kvartalsvis a-konto, men regnet på hver måned blir dette 2679,-.

Så totalten med garasje blir 8759,-

Dette inkluderer kommunale avgifter, felles strøm og forsikring, heiskostnader, vaktmestertjeneste, renhold, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Garasjeplassene er fritt omsettelige, men sameierne i Skovveien 1 og 3 har forkjøpsrett se punkt 6 i vedtektene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 759

Andel Fellesgjeld

Kr 108 099

Fellesgjeld pr. dato

03.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Skovveien 1

Organisasjonsnummer

914839424

Om sameiet

Sameiet Skovveien 1 er et eierseksjonssameie som består av 2 næringsseksjoner og 18

boligseksjoner med gnr. 211, bnr. 222 i Oslo kommune, med adresse Skovveien 1.

Sameiet er

registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 914 839 424.

Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med

tilhørende fellesanlegg av enhver art.

Lånebetingelser fellesgjeld

Beskrivelse: 2240 - DNB 1636.71.22165

Geldende rente: 7,15 %

Registrert lånebeløp på selskapet: 2 423 424,25

Registrert lånesaldo på leiligheten: 108 098,79

Lånetype: Annuitetslån

Årlige terminer: 12

Registrert utløpsdato: 02.04.2043

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr -3 139 524,-

Budsjett for 2024 er kr -26 000,-

Vedlikehold var årsaken til negativt årsresultat i 2023.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 211, bruksnummer 222, seksjonsnummer 12 i Oslo

kommune. Gårdsnummer 211, bruksnummer 222, seksjonsnummer 1 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:

301/211/222/12:

16.06.1892 - Dokumentnr: 900363 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:222

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1937 - Dokumentnr: 303981 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:222

Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1981 - Dokumentnr: 506207 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:222

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1982 - Dokumentnr: 509190 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE TINGLYSTE OVERDRAGELSESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1982 - Dokumentnr: 509190 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 86/1928
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokken datert 27.01.1988.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

I flere nærliggende boligblokker er det pågående byggesaker som f.eks:

Frognerveien 6 - Utbedring av takkonstruksjon

Frognerveien 6 - Sammenslåing av to lokaler, bruksendring til bevertning og etablering av uteservering

Bygdøy allé 7F - Bruksendring fra pilatesstudio til forretning

Bygdøy allé 5 - Fasadeendring sokkeletasje

For komplett oversikt over potensielle estetiske endringer eller arbeid som skal gjøres i området gå inn på oslo kommune sine sider "planinnsyn" og søk på adressen.

Fra solli plass rundkjøringen retning Henrik Ibsens vei er det pågående plansak:

Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklist og fotgjengere.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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

8 990 000 (Prisantydning)

108 099 (Andel av fellesgjeld)

9 098 099 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

227 450 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

228 690 (Omkostninger totalt)

239 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

241 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 326 789 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 337 189 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 339 989 (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 228 690

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 deknings salg 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.

Dødsbo

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

"Eiendommen er dødsbo. Vi er tre brødre som har arvet vår far. Ingen av oss har bebodd eiendommen og vi har ingen relevant kjennskap til den."

Meglernes vederlag

Det er avtalt 0,75 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Sindre Holt

Eiendomsmeglerfullmektig

sindre.holt@aktiv.no

Tlf: 412 87 165

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner
martin.ommundsen@aktiv.no
Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

08.01.2025



4. Etasje
Skovvein 1



Lars Erik Haga
Takstingenør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



4. Etasje
Skovvein 1

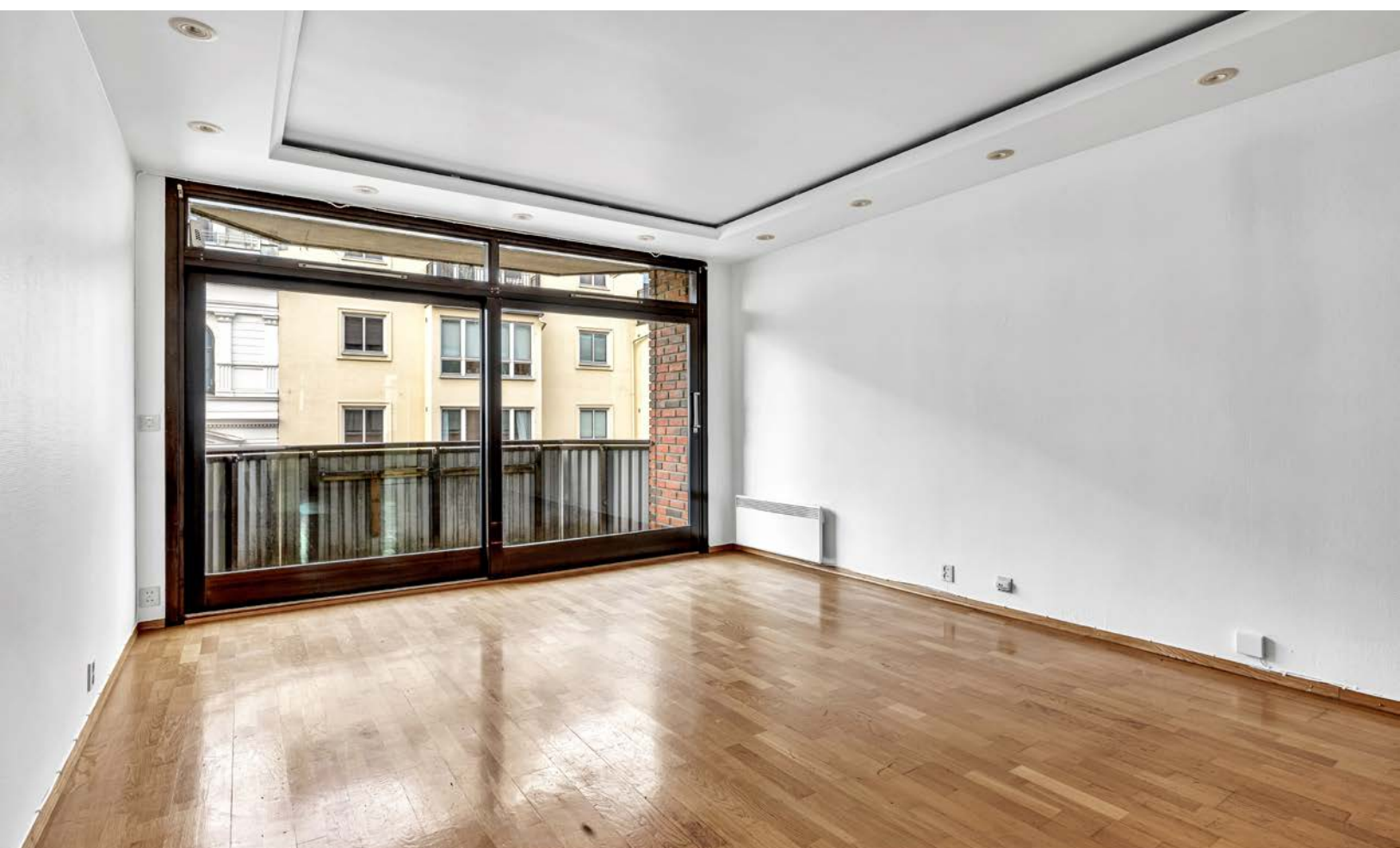


Lars Erik Haga
Takstingenør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

Alternativ plantegning



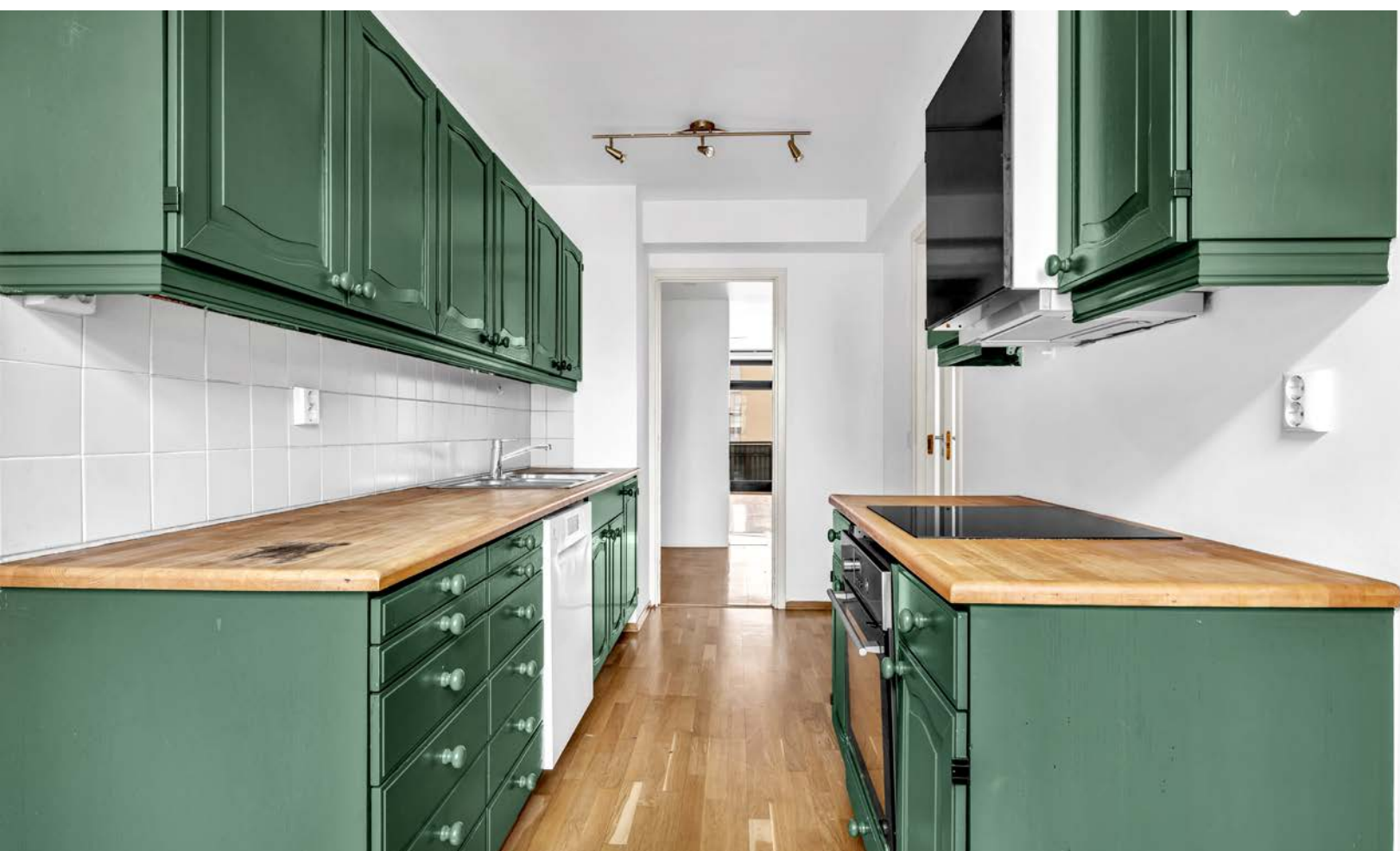


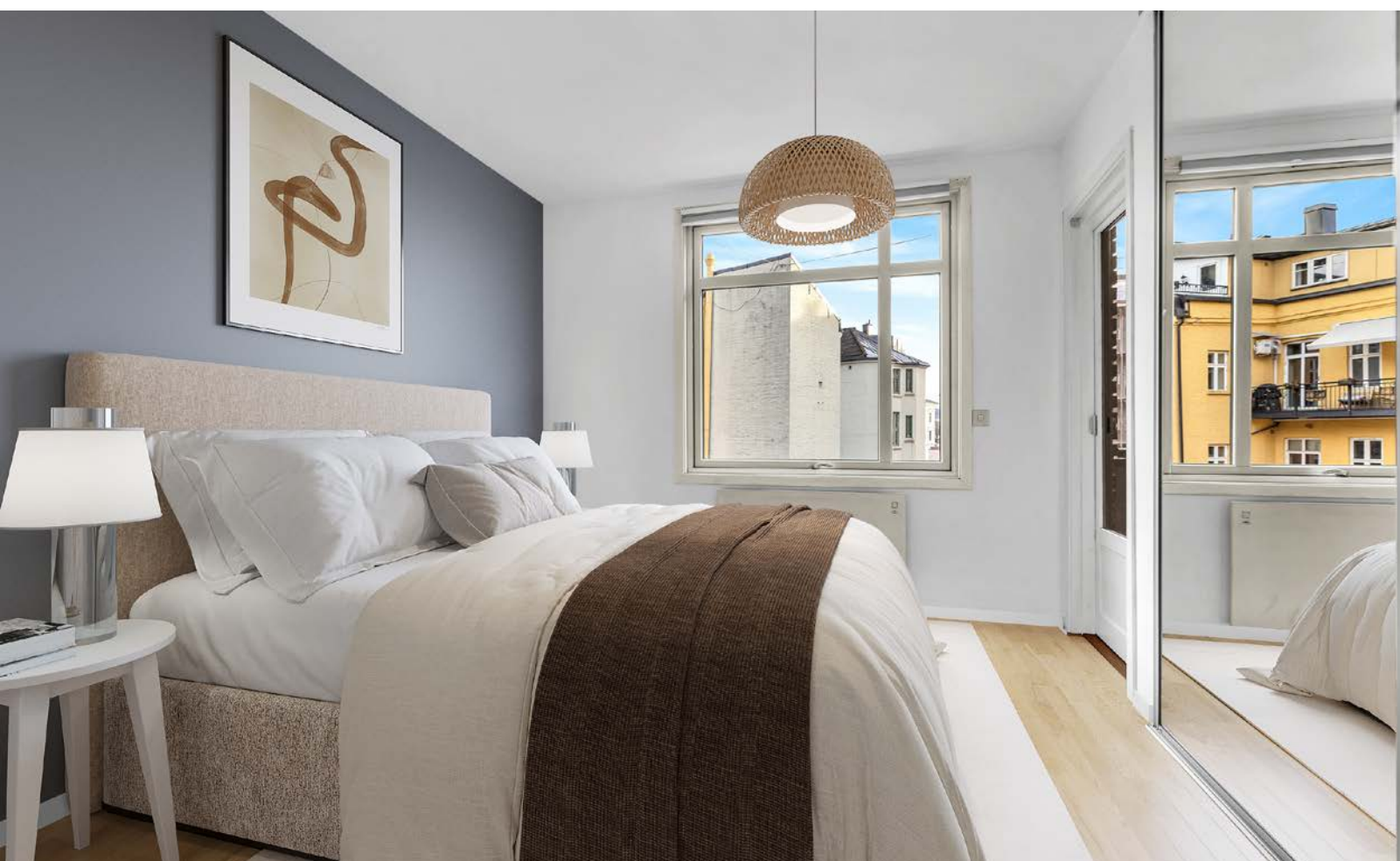












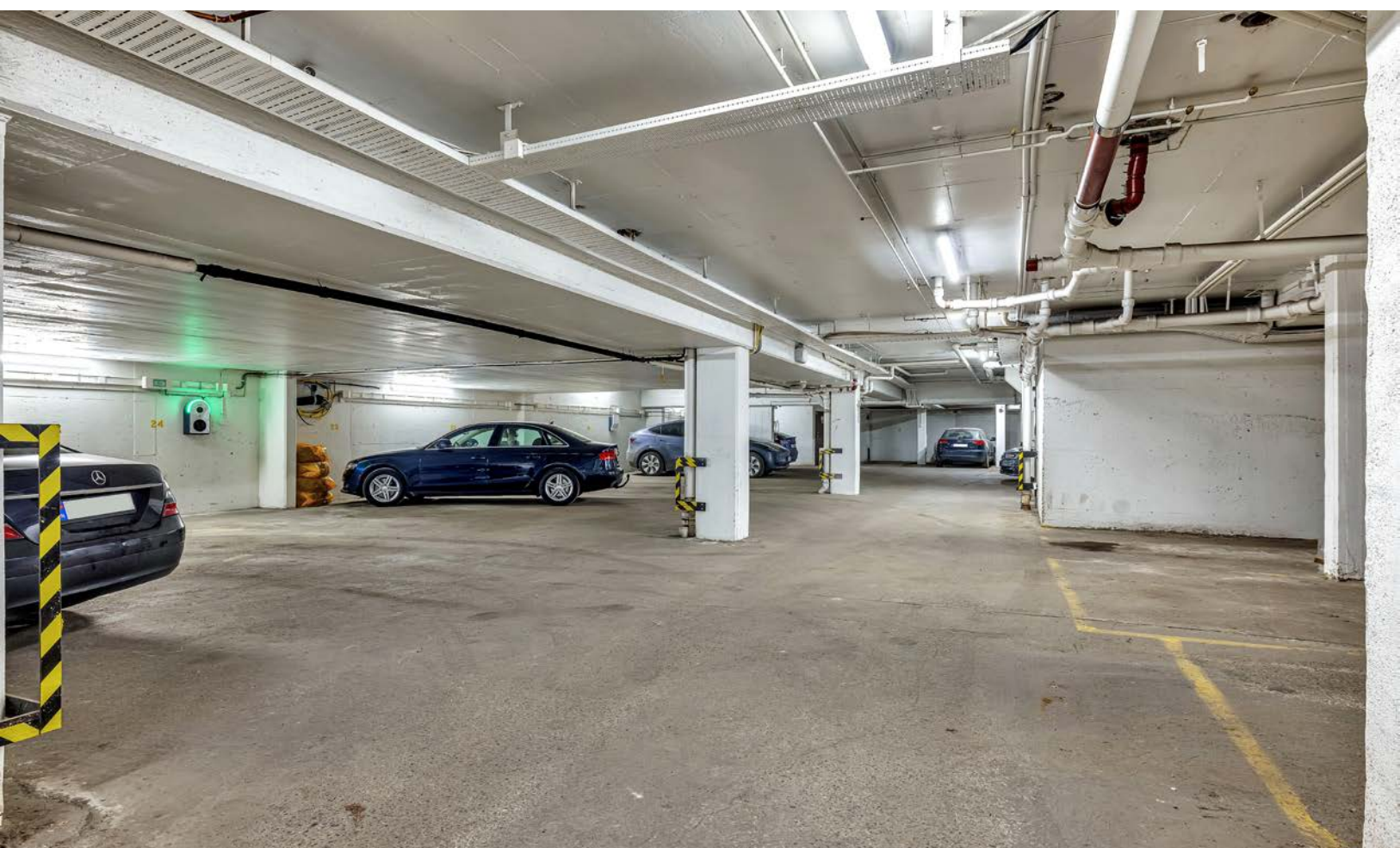














Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Skovveien 1, 0257 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 222, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 22.11.2024

Rapportdato: 10.12.2024

Oppdragsnr.: 22030-24247

Referansenummer: EA3291

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 4.etasje med to stk balkonger.
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten har et moderniseringsbehov.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via ventiler i vinduer.
Avtrekk via ventiler.

Oppvarming via panelovner og peis i stuen.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca 4,4 m².
Fliser på betongdekke.
Stikkontakt montert på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium med plater.

Utgang fra soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca 1,7 m².
Fliser på betongdekke.
Rekkverk i stål/aluminium med plater.

Flislagt badrom.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Innfliset badekar, sluk under kar, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

Vaskerom.
Servant/skyllekum er montert på vegg.
VVB er montert på brakett.
Veggskap med glatte, folierte fronter.
Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken av eldre dato og ukjent fabrikat.
Innredning med profilerte, malte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lystoffrør under overskap.
Flis på vegg mellom benkeplate og overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp og stekeovn.

Leiligheten disponerer to eksterne boder på loft.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-roms leilighet i 4.etasje med to stk balkonger.

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

Arealer

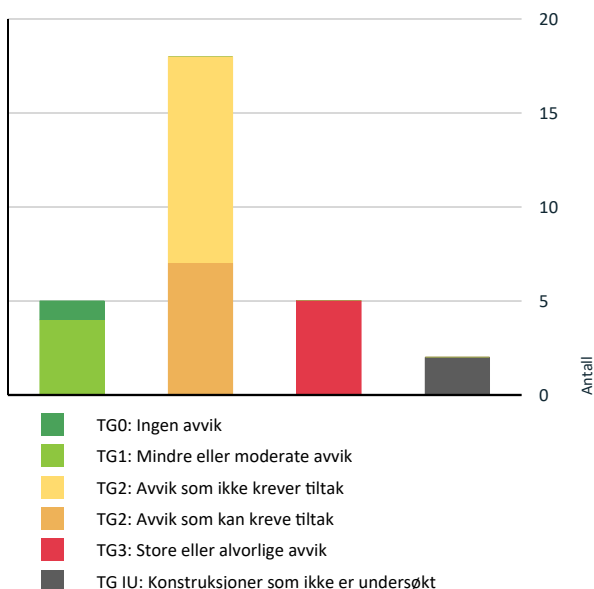
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

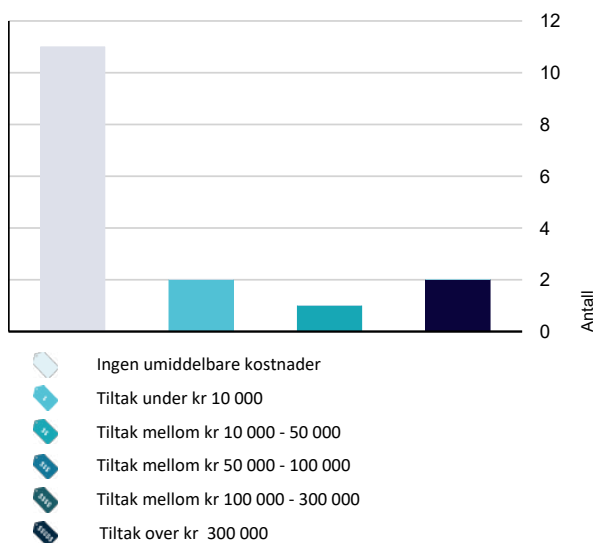
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i

henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

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

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

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

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

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

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

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighets/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Sammendrag av boligens tilstand

boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

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

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 4.etasje med to stk balkonger.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 4. ETASJE MED TO STK



Byggeår
1988

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 05.05.01 & 03.04.29.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer, men det ble påvist at de fleste vinduer subbet mot blekk.

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

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring. TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av vindu og blekk må foretas.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Brann klassifisert entrédør (B30).

Døren er utstyrt med kikkehull.

Stue:

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1982.

Sov:

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1983.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring. TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca 4,4 m².

Fliser på betongdekke.
Stikkontakt montert på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium med plater.
Rekkverkshøyde målt til ca. 98 cm.

Utgang fra soverom til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca 1,7 m².

Fliser på betongdekke.
Rekkverk i stål/aluminium med plater.
Rekkverkshøyde målt til ca. 98 cm.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 1988 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetskillende vegger i betong/mur.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.
Fasader forblendet med teglstein.
Saltakkonstruksjon med bæresystem i treverk.
Bygningen har heisanlegg.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1988 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings. Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på

slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:

Flislagt gulv på bad.
Belegg på vaskerom.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme (avskrudd ved befarig) på bad.

Vegger:

Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater og malt strie.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights (halogen) på bad, stue og gang.

Stuen har nedforet himling for spottere.
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2.46 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt. Overflatene vil nok av mange oppfattes som i behov for modernisering. Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Leiligheten fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter.

Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (på to av soverommene).

Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard. Lokale skjevheter kan forekomme.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisen er en moderne hjørneinnsats med glassdører på to sider. Rammen rundt innsatsen er i rustfritt stål/metal. Bunnplaten av metall dekker området foran peisen for å hindre at glør eller aske skader gulvet.

Pipeløp i teglstein.

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

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon. Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 2 Innvendige dører

Profilerte, malte innerdører.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører og karmen har høy slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med avviket, men er modent for utskiftning/oppussing.

TG 2 Andre innvendige forhold

Soverom:

Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Skyvedører er noe vonde og åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Smøring/justering må påberegnes.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom.

Baderommet har ukjent alder.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



4. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 16 mm.

Dette tilfredsstillende ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Det er registrert svertesopp i fuger.

Det ble observert bom (hulrom) under fliser.

Slitte flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er en god løsning for badet at det dusjes og bades i badekar. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk.

4. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Originalt støpejernsluk.

Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har gammelt sluk og ingen synlig tettesjikt/membran.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare etablere tettesjikt med tette overganger til gammelt sluk.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det er også påvist rustdannelser i sluket.

Rustdannelser i sluk kan føre til svekket materialstyrke, redusert funksjonalitet og økt risiko for lekkasjer, som igjen kan forårsake fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en total modernisering av rommet.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderommet er i behov av fornyelse.

Kostnadsestimat: Over 300 000



4. ETASJE > BAD

! TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Innfliset badekar, sluk under kar, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandedbatteri.

Gulvmontert toalett.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.

Innredning mangler dør/front.

Innredning er løs i den forstand at den ikke er festet tilstrekkelig mot vegg.

Lysarmatur er defekt.

Det er påvist svelleskader i innredning.

Konsekvens/tiltak

- Skadet utstyr må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.

Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Da dette er et sameie og det er felles ventilasjonskanaler så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.

Det henvises ellers til sameiets vedtekter og husordensregler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da våtsone grenser mot våt sone i vaskerom. Det er også kontrollert føring av vann fra badekar direkte til sluk, noe som minsker vannpåkjenningen til gulv.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom.

Alder på vaskerommet er ukjent.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp våtrommet.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringdagen.

Bad hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



4. ETASJE > VASKEROM

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger:

Glatt, malt veggflate.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

4. ETASJE > VASKEROM

1 TO 2 Overflater Gulv

Gulv med våtromsbelegg.

Høydeforskjell mellom topp belegg ved dør og overkant sluk tilfredsstiller dagnes krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er stedvis merker i belegget.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det er ikke behov for akutte utbedringstiltak. Utbedring vil være naturlig ved evt. modernisering.

Endret bruk av rommet kan fremskynde behovet for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > VASKEROM

1 TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Originalt støpejernsluk.
Våtromsbelegg er klemt ned i sluk (under klemring).

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har gammelt sluk og ingen synlig tettesjikt/membran. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare etablere tettesjikt med tette overganger til gammelt sluk. For å oppnå vannrette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det er også påvist rustdannelser i sluket. Rustdannelser i sluk kan føre til svekket materialstyrke, redusert funksjonalitet og økt risiko for lekkasjer, som igjen kan forårsake fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det er ingen tegn til membran i våtsone (ved skyllekum).

Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en total modernisering av rommet. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet er i behov av fornyelse.

Kostnadsestimat: Over 300 000



4. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant/skyllekum er montert på vegg.
VVB er montert på brakett.
Veggskap med glatte, folierte fronter.
Opplegg for vaskemaskin.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

4. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekkventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

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

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring. Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Da dette er et sameie og det er felles ventilasjonskanaler så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil. Det henvises ellers til sameiets vedtekter og husordensregler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > VASKEROM

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtsone grenser mot våt sone på bad og mot fellesarealer/nabo. Det ble derimot målt etter relativ fuktighet i sjakt (grenser mot bad), uten at det ble påvist unormale forhold.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fukt-detektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

4. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkken av eldre dato og ukjent fabrikat.
Innredning med profilerte, malte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lystoffrør under overskap.
Flis på vegg mellom benkeplate og overskap.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp og stekeovn.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

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

Normal og forventet brukslitasje sett opp mot alder.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapdører "henger"/ er ikke festet.

Det er registrert stedvis merke på innredningen.

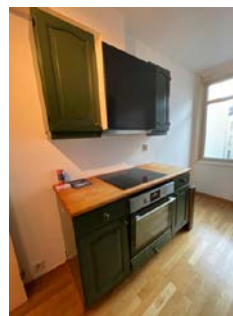
Generell brukslitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selve innredningen er fullt brukbar, og eventuelle tiltak bør derfor vurderes ut fra kjøpers estetiske preferanser og forventninger til overflatekvalitet. Dette innebærer at det ikke nødvendigvis er behov for funksjonelle utbedringer, men kosmetiske forbedringer kan være aktuelle dersom kjøperen legger vekt på visuelle detaljer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

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

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

! TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft via spalter i vindu.
Avtrekk via ventiler.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Varmtvannstank

VVB er lokalisert på vaskerom.
Berederen er på ca 198L og er tilkoblet det elektriske ledningsnett via stikkontakt.
Det er sluk i rommet hvor berederen er plassert.
Berederen er en 2011 modell.

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Over halvparten av forventet levetid på VVB er oppbrukt.
Vanninstallasjoner anses som en utsatt bygningsdel. Tatt alder i betraktning kan skader oppstå som følge av aldring. Det anbefales derfor å overvåke bygningsdelen jevnlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannsberederen (VVB) må være fast tilkoblet det elektriske anlegget, og kan ikke kobles via stikkontakt, i henhold til krav som ble innført i 2010.



Tilstandsrapport



TO 2 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panelovner har høy alder og er påvirket av sotmerker/varmegang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ovnene er modne for utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap lokalisert i felles trappegang xx
Skrusikringer.

Hovedbryter på 63 A og 8 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Det er påvist avvik som tilsier at det anbefales en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da taksmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Følgende avvik er registrert:
Ledninger med berøringsfare (ved tilkoblinger av lamper).
Føringsveier for kabler uten kapsling.
Defekte spottere.

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

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

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

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

Taksmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Taksmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent. Boligen selges som dødsbo, og rekvirent har begrenset med kunnskap om boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

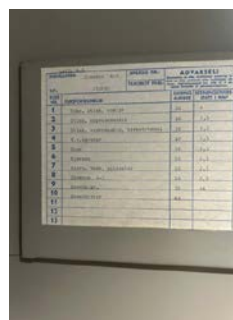
Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget bør gjennomgås av en fagkyndig, og tiltak for utbedring bør iverksettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

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

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

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndsløkkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndsløkkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

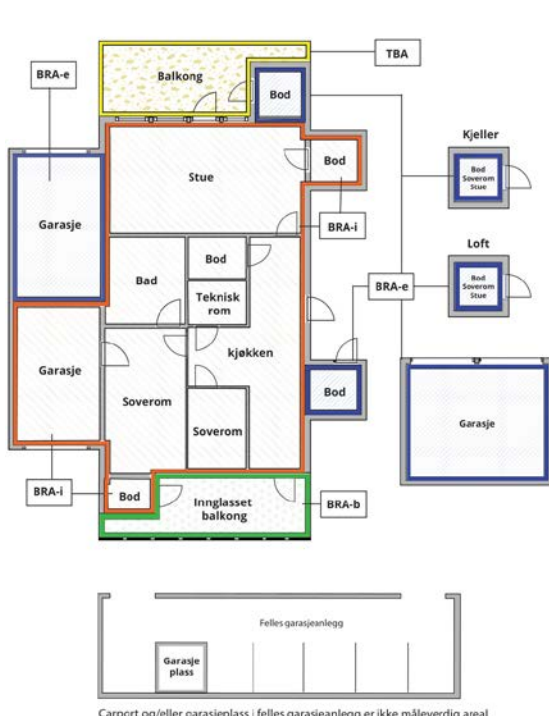
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 4.etasje med to stk balkonger.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	80			80	6
Loft (boder)		5		5	
SUM	80	5			6
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré / gang, To soverom , Kjøkken , Bad , Vaskerom , Stue		
Loft (boder)		Bod 1), Bod 2)	

Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra soverom til balkong.
Balkongen ble målt til ca 1,7 m².

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen ble målt til ca 4,4 m².

Arealene er summert sammen og medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist to stk bod på loft som opplyses og tilhøre seksjonen. Disse bodene er summert sammen og medtatt i arealoppstillingen under BRA-e.

Loft:
Bod 1) er målt til ca 1,3 m².
Bod 2) er målt til ca 4 m².

Boden er merket med nr 404.

Det medfører også en mindre "frysebod" som ikke er måleverdig på loft.

Eier opplyser at det seksjonen har tilhørende parkeringsplass.
Parkeringsplassen ble målt til ca 12.6 m², og har plass nr "1".

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

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

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

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

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

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 4.etasje med to stk balkonger.	80	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.11.2024	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Alexander Hexeberg Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	222		12	706 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Skovveien 1

Hjemmelshaver

Dahl Rune

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0401

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skovveien 1 ligger sentralt i det attraktive området på Frogner, en av Oslos mest ettertraktede bydeler. Området er kjent for sine klassiske bygårder, grønne parker og et rikt utvalg av butikker, restauranter og kafeer. Frognerparken, med den ikoniske Vigelandsparken, ligger kun en kort spasertur unna og tilbyr flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Frogner er et sjarmerende og velholdt boligområde som kombinerer en urban livsstil med rolige omgivelser. Rett utenfor døren finner du eksklusive shoppingmuligheter, både i form av små nisjebutikker og større kjeder. Skovveien ligger også i nærheten av populære matbutikker, bakerier og gourmetbutikker. For den matglade er det flere restauranter i området som tilbyr alt fra internasjonale smaker til nordisk gourmet. Utestedene i nærheten skaper et levende natteliv, samtidig som gatene holder på sin rolige sjarm.

Kollektivtilbudet er svært godt fra Skovveien 1. Det er flere trikkelinjer som går gjennom nærområdet.

For den som ønsker å ta toget eller t-banen, er Nationaltheatret stasjon kun en kort spasertur unna, der du har tilgang til både t-bane, tog og flytoget som tar deg raskt til Oslo lufthavn

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 6 080,- pr. måned (kr. 72 960,- pr. år).

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker.

Bygning oppført i 1988 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fasader forblendet med teglstein.

Saltakkonstruksjon med bæresystem i treverk.

Bygningen har heisanlegg.

Dato fra da bygningen ble tatt i bruk, er datert til 04/01-1988, i følge "Norges Eiendommer".

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	83770427			
Kommentar				
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Megler		Oversendte megleropplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EA3291>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1007240208		
Adresse	Skovveien 1		
Postnummer	0257	Poststed	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Avdødes navn	Rune Dahl		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Navn på hjemmelshaver	Alexander Hexeberg Dahl, Nikolai Hexeberg Dahl, Peter Hexeberg Dahl		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Selger1fornavn	Alexander Hexeberg	Selger1etternavn	Dahl

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggesjeldt?
 Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

Nei Ja

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

Nei Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l? **Fylles ikke ut i henhold til vilkår**

Nei Ja

19.1 Hvis ja, er overfor påvarte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

.....
Eiendommen er dødsbo. Vi er tre brødre som har arvet vår far. Ingen av oss har bebodd eiendommen og vi har ingen relevant kjennskap til den.

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Dahl, Alexander Hexeberg

Signert av



Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-211/222/0/12	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Skovveien 1 0257 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 3 023,00
Fakturamottaker:	Dahl Alexander Hexeberg Brochmanns gate 9 0470 OSLO		
Eiernavn:	Dahl Rune	Totalt	NOK 3 023,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Eiendomsskatt	3 023,00
Totale avgifter	3 023,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 *115060
JOD/tfn

Meldt GABF 4/1-88

Oslo, den 27. jan. 1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Skovveien 1.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Boligblokk med kontorer og forretning.

Byggherre

Brødrene Jensen A/S, Observatoriegt. 10, 0254 Oslo 2.

Byggemelder

Bakstad & Hovind A/S, Fridtjof Nansens vei 2, 0369 Oslo 3.

Ansvarshavende

Trygve Bjerke d.y., Linstovsgt. 6, 0166 Oslo 1.

Journalnr.

79/4241

Avsluttende synsforretning

25.1.88

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør

Jan O. Davidsen

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



Skatteetaten

Dato
20.12.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0521
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 211 Bnr 222 Fnr 0 Snr 12

Eiendommens adresse:

Skovveien 1, 0257 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 2 073 909
Som sekundærbolig: kr 8 295 637

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Boliginformasjon

113 - Sameiet Skovveien 1

Utarbeidet av Agio Forvaltning

03.12.2024



Innhold

Generelt	1
Opplysninger om andelen/seksjonen:	2
Fellesutgifter:	2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:	2
Strømvartale for andelen/seksjonen.	2
Restanse.....	2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:	3
Ligningsopplysninger:	3
Forretningsfører:	3
Eierskiftemelding:.....	4
Viktig om forkjøpsrett:	4
Annen informasjon:	4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Gabrielsen & Partners Frogner AS
Deres ref.:	1007240208
Vår ref.:	BO-2024-113-012
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	03.12.2024

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse «1007240208» på andel/seksjon nummer 12 i 113 - Sameiet Skovveien 1 bekreftes mottatt, og vi har gledet av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	113 - Sameiet Skovveien 1
Org.nr.:	914839424
Seksjons-/andelsnr.:	012
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	211/222/012
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Gro Schjetne
Styrets epost:	113---Sameiet-Skovveien-1@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 83770427.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Skovveien 1, 0301 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Dahl (Bo), Rune
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Vedlikeholdsfond	380,13
Internett	330,00
Andel felleskostnader	5 370,00
Totale fellesutgifter pr. mnd.	6 080,13

[Strømvtaale for andelen/seksjonen kan opprettes her \(trykk her\).](#)

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ikke innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 03.12.2024: kr. 0,00

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet kan ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - DNB 1636.71.22165
Geldende rente:	7,15 %
Registrert lånebeløp på selskapet:	2 423 424,25
Registrert lånesaldo på leiligheten:	108 098,79
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	02.04.2043

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 03.12.2024: kr. 108 098,79

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. :	0
Andel formue pr. :	0

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2024

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 385,- (6 570,- fra 2025) inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 193,- (3 285,- fra 2025) inkl. mva.
Utlysning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplassen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager.

Annen informasjon:



Din foretrukne forretningsfører





Innkalling til ordinært årsmøte 2024

113 - Sameiet Skovveien 1

Org.nr. 914839424

27.05.2024

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2024 for **113 - Sameiet Skovveien 1**

Organisasjonsnummer: 914839424

Dato: 4. juni 2024

Sted: Cort Adellersgt. 17, 6. etg.

Tid: **19.00**

Saksliste

1. Konstituering

- a) Status frammøte
- b) Godkjenning av innkalling
- c) Valg av referent
- d) Valg av møteleder
- e) Valg av protokollunderskrivere
- f) Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding

Styrets årsmelding er til orientering for årsmøtet og seksjonseierne.

3. Årsregnskapet 2023 og budsjett 2024

- 3.1 Årsregnskapet for 2023
- 3.2 Disponering av årets resultat
- 3.3 Revisjonsberetning
- 3.4 Orientering om budsjett for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet skal vedta et honorar for 2023.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr. 50.000,-

Styreleders honorar stort kr. 100.000,- med tillegg av formidling ble vedtatt i fjor da hun ble valgt.

5. Valg av styre

Styreleder ble valgt for 2 år i fjor og er ikke på valg.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Marko Ikonovic
Sverre Dæhlen

Sverre Dæhlen stiller til valg for 2 nye år.

Lillian Eike er vara til styret valgt for 2 år i 2023.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vel møtt!

Styret i Sameiet Skovveien 1

Styreleder: Gro Schjetne

Styremedlem Marko Ikonovic

Styremedlem: Sverre Dæhlen

Skjema for fullmakt

Alle seksjonseierne 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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2024 i 113 - Sameiet Skovveien 1.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap 2023
- Budsjett for 2024

STYRETS ÅRSMELDING 2023

Sameiet Skovveien 1

ORG NR 914 839 424.

Styrets årsmelding 2023 for Sameiet Skovveien 1

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

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

II. TILLITSVALGTE

Styret:

Verv/funksjon	Navn	Adresse	Valgt
Styrets leder	Gro Schjetne	Cort Adelersgt. 17 0254 Oslo	2 år (2023)
Styremedlem	Sverre Dæhlen	Skovveien 1	2 år (2022)
Styremedlem	Marko Ikonovic	Skovveien 1	2 år (2023)

Varamedlemmer:

	Lillian Eike	Skovveien 1	2 år 2023
--	--------------	-------------	-----------

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 6 fysiske styremøter og gjennomført flere telefonmøter. I tillegg har det vært avholdt flere befaringer på eiendommen med OPAK, og takstmenn etc., i forbindelse med vannlekkasjer/forsikringssaker som har oppstått det siste året. Styret har også ved behov hatt kontakt med sameiets beboere per epost, telefon og møter.

Ekstern styreleder har honorar stort kr. 100.000,- som ble vedtatt på årsmøtet i 2023. Det er foreslått å honorere de øvrige styremedlemmene med til sammen kr. 50.000,-.

B. Saker under arbeid og planlegging

1. Løpende oppgaver

Styret har i 2023 utført vanlige løpende arbeidsoppgaver slik som oppfølging av leverandører/ tjenesteytere og andre. Løpende kontakt med beboere og forretningsførere, attestering av fakturaer, i tillegg til å utføre vanlige arbeidsoppgaver slik som attestering av fakturaer og sørge for normal drift av sameiet herunder vanlige vedlikeholdsarbeider slik som blant møllsanering, skifte av lås etc.

2. Utført og fremtidig vedlikehold

I 2023 har styret brukt betydelige ressurser på utbedringsarbeidene som Viking Entreprenør AS har utført på takterrassene i 6. etasje. Det har vært avholdt flere befaringer og møter med entreprenør og OPAK. Arbeidene ble ferdigstilt høsten 2023. Det vil bli avholdt ettårsbefaring i august 2024.

Sameiet har i 2023 skiftet TV og internettleverandør. I denne forbindelse har det blitt lagt nye fiberkabler inn til hver seksjon.

Styret har også vært involvert i en forsikrings sak etter tilbakeslag fra røropplegget.

I januar var det en større vanninntrengning i sameiet som følge av utett fasadekledning. Vanninntrengningen berørte fire seksjoner. Det var også en ytterligere vanninntrengning i 6. etasje som følge av utett pipebeslag. Det er utført nødvendige utbedringsarbeider på fasaden og utført nye beslagsarbeider på taket. Innvendige skader er utbedret i regi av Gjensidige forsikring. Gjensidige har dekket de innvendige utbedringsarbeidene. Arbeidene er nært å ferdigstilles.

Styret besluttet i 2023 å bytte forretningsfører. Ny forretningsfører Agio Forvaltning overtok regnskaps – og forretningsførselen fra 1. januar 2024. Ny leverandør tilbyr styret hjelpemidler som gir bedre økonomisk kontroll. Kommunikasjon med seksjonseierne er også enklere med den nye portalløsningen som Agio tilbyr. Portalløsningen gir for øvrig seksjonseierne bedre oversikt over innbetaling av felleskostnader mm.

3. Behov og ønsker om fornyelse/påkostninger

Det vil bli vurdert utskifting og innhenting av tilbud på utskifting av alle vinduene og verandadører i sameiet som er fra sameiets byggeår. Dette gjelder i hovedsak vinduene til seksjonene i 2. etasje samt alle terrassedørene i sameiet. .

4. Velferdstiltak og andre bomiljøtiltak

I 2023 har styret byttet TV og internettleverandør. Dagens løsning er rimeligere og bedre enn tidligere løsning.

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Sameiet har per 1. januar 2024 byttet forretningsfører til Agio Forvaltning. Dette vil gi oss bedre økonomisk kontroll og er en rimeligere løsning enn hva vi hadde tidligere.

B. Eiendomsmasse

Sameiet Skovveien 1 er et eierseksjonssameie som består av 2 næringsseksjoner og 18 boligseksjoner med gnr. 211, bnr. 222 i Oslo kommune, med adresse Skovveien 1. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 914 839 424.

Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art.

C. Diverse driftsavtaler

Sameiet har hatt vaktmesteravtale med Normann Produkter v/Ronny Normann. Renholdstjenester utføres av Holstad Vedlikehold ANS.

Heisleverandøren er KONE AS. KONE AS har det siste foretatt regelmessig kontroll samt en mindre kosmetisk utbedring av heisknappen.

D. Forsikring

Sameiet er forsikret hos Gjensidige, med avtalenummer 83770427. Forsikringspremien for 2024

utgjør kr. 135.501,-.

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av resultat for 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr. 3.139.524,-. Styret anbefaler at hele underskuddet dekkes av egenkapital og lånet som ble vedtatt opptatt i fjor. Styret bekrefter at årsregnskapet gir et rettvise bilde av stilling og resultat

Underskuddet skyldes terrasserehabiliteringen som ble gjennomført i 2023. Sameiet har tatt opp lån stort kr. 2.500.000,- til å finansiere vedlikeholdet. Styret vil fortløpende vurdere om kr. 1.000.000,- av lånet skal tilbakebetales allerede til høsten.

B. Budsjett for 2024

Styret har vedtatt budsjett for 2024 som følger vedlagt. Det er budsjettert med et underskudd på kr. 26.000,- i 2024. I 2024 har det påløpt store uforutsette vedlikeholdsutgifter som følge av to større vannlekkasjer på taket/fasaden. Styret er av den oppfatning at dette var engangstilfeller, og at vedlikeholdskostnadene neste år vil være lavere. Det er derfor ikke lagt opp til en husleieøkning i år.

C. Omsetning av seksjoner

I 2023 ble det omsatt en seksjon i sameiet.

VI. FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko i sameiet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag.

Kredittrisiko

Sameiet vurderer kredittrisikoen til å være svært liten. Dette fordi felleskostnader er sikret med legal pant på opptil 2G på forfalte felleskostnader

Likviditetsrisiko

Sameiet vurderer likviditetsrisikoen til å være svært lav.

Markedsrisiko

Sameiet vurderer markedsrisikoen til å være svært lav.

VII. MILJØ, LIKESTILLING OG ANSATTE

Etter styrets oppfatning forurenses ikke sameiets aktiviteter det ytre miljø. Styret har bestått av to menn og to kvinner, hvorav en vara.

Oslo, 27. mai 2024

I styret for Sameiet Skovveien 1

Gro Schjetne
Styreleder

Sverre Dæhlen
Styremedlem

Marko Ikonovic
Styremedlem

SAMEIET SKOVVEIEN 1
RESULTATREGNSKAP
2023

		RESULTAT 2023	BUDSJETT 2023	RESULTAT 2022	
<u>INNTEKTER</u>					
	NOTE				
	1				
Tilskudd - Felleskostnader		1 173 610	902 748	772 165	
Leieinntekter - tilfluktsrom		27 387	24 720	24 720	
Leieinntekter - vifterom		14 280	14 280	14 280	
Telia - tilskudd fra boligsameiere		71 280	96 120	71 280	
Kommunale avgifter		60 000	60 000	60 000	
Leieinntekter - parkering		-	30 000	30 000	-
Annen driftsrelatert inntekt		7 533	-	-	
SUM INNTEKTER		1 354 090	1 127 868	972 445	
<u>UTGIFTER</u>					
Kommunale avgifter	6	236 159	220 752	200 684	
Forsikring		118 161	118 161	117 319	
Elektrisitet		55 230	51 931	47 210	
Vedlikehold	2	3 366 303	3 500 000	77 824	
Heis - service og vedlikehold	3	32 957	35 277	32 070	
Vaktmester og renholdstjenester	4	108 724	144 269	131 154	
Kabel TV Telia		94 763	85 751	77 954	
Diverse Utgifter	5	40 016	11 968	10 880	
Teknisk - / Juridisk bistand		273 568	275 000	178 242	
Revisjon	7	14 425	11 963	10 875	
Forretningsførsel	7	75 658	78 586	71 442	
SUM UTGIFTER		4 415 965	4 533 658	955 654	
DRIFTSRESULTAT		-3 061 875	-3 405 790	16 791	
<u>FINANS REGNSKAP</u>					
RENTEINNTEKTER		9 238	9 891	9 891	
KUNDEUTBYTTE GJENSIDIGE		11 899	11 605	11 605	
RENTEUTGIFTER		-98 786	-20	-20	
FINANS NETTO		-77 649	21 476	21 476	
OVERSKUDD/UNDERSKUDD		-3 139 524	-3 384 314	38 267	

Penneo Dokumentnøkkel: U61WW-J3QTB-K0V2N-SUO42-PAKEV-B3ZIG

SAMEIET SKOVVEIEN 1
BALANSE
2023

<u>EIENDELER</u>	NOTE	2023	2022
Fordringer		87 165	-
Forskuddsbetalte kostnader		105 353	93 615
Bankinnskudd		1 629 596	2 164 009
Restanse - Tilskudd sameiere		48 626	36 116
SUM EIENDELER		1 870 740	2 293 740

EGENKAPITAL og GJELD

EGENKAPITAL

VEDLIKEHOLDSFOND PR. 1 JANUAR	477 138		
Innbetalt til vedlikeholdsfond	102 252		
Overført til (-) fra(+)fri egenkapital	-	579 390	477 138
KAPITAL PR. 1 JANUAR	1 744 416		
Årets resultat	-3 139 524		
Overført til (-) fra(+) fra vedlikeholdsfond		-1 395 108	1 744 416
SUM EGENKAPITAL		-815 718	2 221 554

GJELD

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 469 007	-
Langsiktig gjeld:		2 469 007	-
Leverandørgjeld		193 450	46 926
Mellomregning Slovveien 1-3 AS		-	-9 021
Påløpt kostnad		24 000	27 421
Forskudd - Tilskudd sameiere		-	6 861
Kortsiktig gjeld:		217 450	72 187
SUM GJELD		2 686 457	72 187

SUM GJELD og EGENKAPITAL		1 870 740	2 293 740
---------------------------------	--	------------------	------------------

Oslo, _____-2024

I styret for S/E SKOVVEIEN 1

Gro Mølleskog Schjetne
Styreleder

Marko Ikonovic
styremedlem

Sverre Dæhlen
styremedlem

16.04.2024
11:24 2/4

Penneo Dokumentnøkkel: U61WW-3QTB-K0V2N-SU042-P4KEV-B3ZIG

SAMEIET SKOVVEIEN 1
NOTER
2023

NOTE 1

Regnskapet er ført etter de alminnelig regnskapsprinsipper. Årsregnskapet er satt opp i.h.t. Regnskapsloven og i.h.t. god regnskapskikk for små foretak.
--

NOTE 2 VEDLIKEHOLD

Rørlegging		35 067	
Blikkenslager		-3 750	
El-installasjon		34 618	
Viking Entreprenør AS - bygge- og anleggsarbeider		3 254 087	
Div. vedlikehold		46 281	
			3 366 303
			-

NOTE 3 HEIS SERVICE / VEDLIKEHOLD

Kone AS	Kontraktsservice	15 483	
Kone AS	Sikkerhetskontroll	17 474	
			32 957
			-

NOTE 4 VAKTMESTER - OG RENHOLDSTJENESTER

Vaktmestertjenester		71 972	
Renholdstjeneste		36 752	
			108 724
			-

NOTE 5 DIVERSE UTGIFTER

Bankgebyrer		3 098	
Møter, kurs, oppdatering o.l.		18 750	
Kontingent - Huseiernes Landsforbund		1 990	
Administrative kostnader		16 178	
			40 016
			-

NOTE 6 KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter i.h.t. årsmeldings oppgave	176 159	176 159	
Skovveien 1-3 AS Eiendom AS - andel i år		60 000	
Kommunale avgifter belastet sameiet			236 159
			-

16.04.2024
11:24 3/4

Penneo Dokumentnøkkel: U6WVW-J3QTB-K0V2N-SU042-P4KEV-B3ZIG

SAMEIET SKOVVEIEN 1
NOTER
2023

Note 7	Honorarer	
	Revisjon - inkl. mva - Ernst & Young AS	14 425
	Forretningførsel - inkl. mva - Advokat Tormod Christoffersen	75 658
		<u>90 083</u>

Note 8	Lån	
	Bank DNB - 1636.71.22165	2 469 007
	* Låneoptak	2 500 000 i 2023

Penneo Dokumentnøkkel: U61WW-13QTB-K0V2N-SU042-P4KEV-B3ZIG

PENNEO

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

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

Schjetne, Gro Mølleskog

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1048541

IP: 158.248.xxx.xxx

2024-05-06 14:56:17 UTC



Dæhlen, Sverre

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-868488

IP: 149.50.xxx.xxx

2024-05-12 13:48:57 UTC



Ikonomovic, Marko

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3637746

IP: 31.121.xxx.xxx

2024-05-15 13:03:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U6iWWW-J3QTB-K0VZN-SU042-P4KEV-B3ZIG

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



113 - Sameiet Skovveien 1

Budsjett 2024

Sted, dato _____

Utarbeidet av: Agio Forvaltning

Godkjent av: _____
Gro Schjetne



Side 1 av 7

Dokumentet er elektronisk signert

113 - Sameiet Skovveien 1 Budsjett

Budsjettår	2024
Inntekter:	
Inntekter andel fellesutgifter	1 768 000
Kapitalinntekter	-
Andre inntekter	30 000
Sum driftsinntekter	1 798 000
Kostnader:	
Styrehonorar	150 000
Personalkostnader	21 000
Avskrivninger	-
Vedlikehold	725 000
Kabel-TV/Internett	65 000
Renhold	40 000
Energi og brensel	55 000
Andre driftskostnader	25 000
Revisjonshonorar	-
Forretningsførerhonorar	45 000
Konsulenthonorar	30 000
Andre avg. pliktige honorarer	-
Forsikring	176 000
Kommunale avgifter	268 000
Kontingenter	2 000
Sum driftskostnader	1 602 000
Driftsresultat	196 000
Finansinntekter / kostnader	
Finansinntekter	14 000
Finanskostnader	236 000
Resultat finansposter	-222 000
Årsresultat	-26 000
Estimering disponible midler	
Budsjettet årsresultat	-26 000
Avskrivninger	-
Tilgang anleggsmidler	-
Opptak lån	-
Nedbetaling lån	-62 000
Endring i disponible midler	-
Disponible midler pr 01.01 innv. år	-
Budsjettkorrigering inneværende år*	-
Disponible midler pr 31.12. budsjettår	-

**Diff. budsjett, låneopptak, IB, mv.*

Side 2 av 7

Dokumentet er elektronisk signert

Inntekter felleskostnader

Andel felleskostnader brøk pr. enhet pr. mnd			
BRA	Antall	Dagens andel	Budsjett
53	6	3 309	3 309
61	2	3 808	3 808
86	6	5 370	5 370
93	1	5 807	5 807
97	1	6 056	6 056
100	2	6 242	6 242
167	1	10 426	10 426
415	1	25 908	25 908
Antall enheter	20		
Sum andel felleskostnader		120 371	120 371
Endring felleskostnader			0,0 %

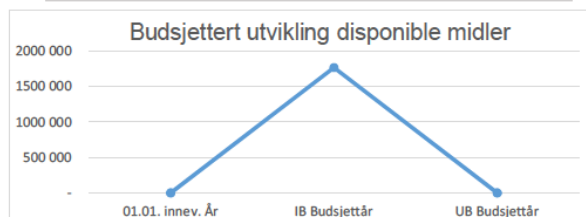
Vedlikeholdsfond brøk pr. enhet pr. mnd			
BRA	Antall	Dagens andel	Budsjett
53	6	234	234
61	2	270	270
86	6	380	380
93	1	411	411
97	1	429	429
100	2	442	442
167	1	738	738
415	1	1 834	1 834
Antall enheter	20		
Sum andel vedlikeholdsfond		8 521	8 521
Endring vedlikeholdsfond			0,0 %

Konto	Type	Antall	Nåværende fakturering		Nytt budsjett/mnd		Budsjettår
			Måned	Sum år	Forslag	Nytt beløp	
3100	Andel felles.		120 371	1 444 452	120 371	-	1 444 452
3110	Vedlikeholdsfond		8 521	102 253	8 521	-	102 253
3137	Internett	18	330	71 280	353	330	71 280
3121	Ute parkering	2	1 500	36 000	1 605	1 500	36 000 *
3123	Leie tilfluktsror	1	2 060	24 720		2 060	24 720
3121	Parkering	1	2 200	15 400		2 200	15 400
3115	Kommun.avgift	1	5 000	60 000	5 350	5 000	60 000
3116	Vifferom	1	1 190	14 280	1 273	1 190	14 280 *
			Sum	1 768 385			1 768 385

*Fakturering per seksjon gjelder for månedbeløp, mens årsum viser den samlede inntekten

Andre inntekter

Konto	Type	Budsjettår	Innev. År
3150	Annen inntekt	30 000	0
3150	Premium medlem Huseierne		
3105	Kapitalinntekter		
3106	Kapitalinntekter avdrag		0
3107	Kapitalinntekter renter		0
	Sum kapitalinntekter	-	0



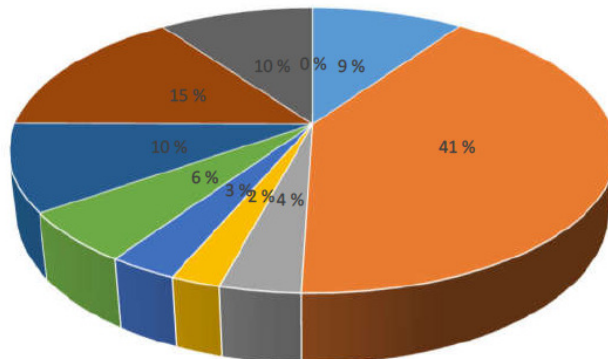
Styrehonorar/lønnskostnader

Endringer i lønnskostnader ansatte

-Lønnsjustering ansatte	0 %
-Lønn planlagt nyansettelse	
-Annen planlagt endring lønn	

		Satser	Budsjettår
5330	Styrehonorar (vedtatt sist ÅM/GF)		150 000
5010	Lønn ansatt		-
	Annen lønn		-
5190	Påløpte feriepenger	12,0 %	-
5411	Arb.giv.avg. pål. Feriepenger	14,1 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift ansatt	14,1 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	14,1 %	21 150
5945	Obligatorisk tjenestepensjon		-
5410	Arbeidsgiveravgift OTP	14,1 %	-
5990	Annen personalkostnad		-
	Sum personalkostnader		21 150
	Sum styrehonorar og personalkostnader		171 150

Fordeling kostnader



- Styre- og lønnskostnader
- Kabel-TV/Internett
- Energi og brensel
- Forsikring
- Rentekostnad
- Vedlikehold
- Renhold
- Andre driftsutgifter
- Kommunale avgifter
- Avskrivninger

Annen kostnad

Styret har budsjettert med kostnader til vedlikehold/reparasjoner*		
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger:	620000
6620	Vedlikeholdsplan:	
	Sum	620 000

*Det er viktig at styret vurderer det nåværende og det kommende vedlikeholdsbehovet

Avskrivninger*		
	Eksisterende AM	0
	Nye AM	0
6000	Sum avskrivninger	0

*Se noter årsresultat for detaljer

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6300	Leie lokale	0		0	0	0
6310	Leie container/søppelkjøring	0		0	0	0
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	0	267 664	0	0	267 664
6321	Vannavlesning	0		0	0	0
6325	Søppelsug FDV	0		0	0	0
6340	Elektrisk energi	0	55 000	0	0	55 000
6341	Propan	0		0	0	0
6342	Fyringsolje	0		0	0	0
6345	Fjernvarme	0		0	0	0
6346	Oppvarming tappevann	0		0	0	0
6350	Gass	0		0	0	0
6360	Renhold	0		0	0	0
6361	Renhold inneareal	0	40 000	0	0	40 000
6400	Leie maskiner	0		0	0	0
6410	Leie inventar	0		0	0	0
6420	Leie datasystemer	0		0	0	0
6430	Leie andre kontormaskiner	0		0	0	0
6440	Leie transportmidler	0		0	0	0
6490	Annen leiekostnad	0		0	0	0
6491	Leiekostnad garasje/parkering	0		0	0	0
6520	Verktøy, utstyr m.m.	0		0	0	0
6450	Inventar	0		0	0	0
6550	Driftsmateriale	0		0	0	0
6551	Datautstyr	0		0	0	0
6560	Rekvisita	0		0	0	0
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0		0	0	0
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	620 000	620 000	0	0	620 000
6601	Heiskostnader bilheis	0		0	0	0
6602	VVS	0		0	0	0
6603	Elektro	0		0	0	0
6604	Utvendig anlegg	0		0	0	0
6605	Heiskostnader	0	35 000	0	0	35 000
6607	Driftsmaterialer	0		0	0	0
6608	Sprinkelanlegg	0		0	0	0

Side 5 av 7

Dokumentet er elektronisk signert

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6609	Brannanlegg	0		0	0	0
6610	Leie vaktmester	0	60 000	0	0	60 000
6611	Malingsarbeid	0		0	0	0
6612	Ventilasjonsanlegg	0	10 000	0	0	10 000
6613	Refusjon akonto vann	0		0	0	0
6614	Garasjeanlegg	0		0	0	0
6615	Vakthold- og alarmtjenester	0		0	0	0
6616	Alarm Brann og redning	0	9 000	0	0	9 000
6617	Skadedyrskontroll	0	10 000	0	0	10 000
6618	HMS og internkontroll	0		0	0	0
6619	Annen felleskostnad sameie/BRL	0		0	0	0
6620	Vedlikeholdsplan	0	0	0	0	0
6622	Elbil-lading	0		0	0	0
6630	Administrasjonskostnader	0		0	0	0
6641	Kostnader dugnad	0		0	0	0
6642	Kontingenter	0		0	0	0
6643	Kurs	0		0	0	0
6700	Honorar revisjon	0		0	0	0
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0		0	0	0
6704	Beboerportal	0	2 700	0	0	2 700
6705	Honorar forretningsførsel	0	45 000	0	0	45 000
6706	Honorar konsulent	0	30 000	0	0	30 000
6720	Juridisk bistand	0		0	0	0
6780	Snøbrøyting	0		0	0	0
6781	Snømåking takterrasse	0		0	0	0
6785	Vedlikehold uteareal	0		0	0	0
6790	Annen fremmed tjeneste	0		0	0	0
6800	Kontorrekvisita	0		0	0	0
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0		0	0	0
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l.	0		0	0	0
6890	Annen kontorkostnad	0		0	0	0
6900	Telefon	0		0	0	0
6906	Kabel-TV/Internett	0	64 800	0	0	64 800
6910	Webseite - drift	0		0	0	0
6940	Porto	0		0	0	0
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0		0	0	0
7400	Medlemskap Huseierne	0	2 000	0	0	2 000
7500	Forsikringspremie	0	135 501	0	0	135 501
7700	Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0		0	0	0
7501	Egenandel forsikring	0	40 000	0	0	40 000
7710	Styre- og generalforsamling	0		0	0	0
7715	Refusjon dugnad	0		0	0	0
7750	Eiendoms- og festeavgift	0		0	0	0
7751	Eiendomsskatt	0		0	0	0
7770	Bankgebyrer	0	3 100	0	0	3 100
7780	Velferd	0		0	0	0
7790	Andre driftskostnader	0		0	0	0
	Sum	620 000	1 429 765	0	0	1 429 765

Side 6 av 7

Dokumentet er elektronisk signert

Finans

Oversikt

	01.01. innev.år	IB Budsjettår*	UB budsjettår*
Disponible midler	-		
Egenkapital	-		

*Estimerte tall

Omløpsmidler pr 01.01. innev.år			Gjeld pr 01.01. innev.år	
1930	Driftskonto	-	Kortsiktig gjeld	-
1935	Plasseringskonto	-	Langsiktig gjeld	-
1500	Kortsiktige fordringer	-	Sum gjeld	-
	Sum omløpsmidler	-	Sum egenkapital og gjeld	-

Inntekter

Estimerte Finansinntekter		
8050	Renteinntekt innskudd	-
8060	Purregebyr/renter beboere*	-
8071	Utbytte Gjensidige	13 550
	Sum finansinntekter	13 550

*Estimerte renteinntekter er basert på innskudd på driftskonto og plasseringskonto pr 01.01. inneværende år justert for endring disponible midler

Kostnader

Endring av rentenivå: 0,00 %

Opprinnelig	Bank	IB Budsjettår	Rente %	Rente kr	Bet. Avdrag
2 500 000	DNB	-	7,15 %	174 644	61 516
			174 644	*	
			174 644		
			61 516		
			Budsjettår	Pr. 30.9. innev.år	
8150	Andre rentekostnader, gebyr mv.		0		-

113 - Budsjett ...

Name

Date

Schjetne, Gro Mølleskog

2024-05-27

Identification

 Schjetne, Gro Mølleskog



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Protokoll fra ordinært årsmøte 2024

113 - Sameiet Skovveien 1

Org.nr. 914839424

04.06.2024

0

Dokumentet er elektronisk signert

Det ble gjennomført ordinært sameiermøte 4. juni 2024 fra klokken 1900-1940. Møtet ble avholdt i Cort Adellers gate 17, 6. etg.

Følgende seksjonseiere deltok på møtet: Ada Alveid, Ulrik Westrum, Gard Olsen (med fullmakt fra Caroline M. Svendsen), Sverre Dæhlen, Lillian Eike og Christian Andreassen.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak: Gro Schjetne ble enstemmig valgt som møteleder.

1.2 Valg av referent

Vedtak: Gro Schjetne ble enstemmig valgt som referent.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak: Christian Andreassen ble enstemmig valg som protokollvitne.

1.4 Godkjenning av møteinnkalling

Det ble foreslått å godkjenne innkallingen til sameiermøte.

Vedtak: Møteinnkallingen ble enstemmig godkjent.

1.5 Godkjenning av dagsorden

Det ble foreslått å godkjenne dagsorden.

Vedtak: Dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. Styrets årsmelding

Det ble kort orientert om styrets arbeid i 2023/24. Det ble diskutert behov for og innhenting av tilbud på utskifting av vinduer og terrassedører fra 1984 (byggeår).

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2023 og budsjett 2024

Det ble foreslått å godkjenne regnskapet.

Vedtak: Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.

Budsjettet for 2024 ble fremlagt sameiermøtet til orientering.

4. Godtgjørelse til styre

Styreleders honorar på kr. 100.000,- ble vedtatt på ordinært sameiermøte i 2023.

Det ble foreslått fra styret å honorerer øvrige medlemmer i styret med til sammen kr. 50.000,-.

Vedtak: Honorar til øvrige styremedlemmer ble enstemmig godkjent.

5. Valg av styre

Sverre Dæhlen stilte til valg som styremedlem for 2 år.

Vedtak: Sverre Dæhlen ble enstemmig valgt som styremedlem for 2 år.

Styret består etter dette av følgende personer:

Gro Schjetne	Styreleder
Sverre Dæhlen	Styremedlem
Marko Ikonovic	Styremedlem
Lillian Eike	Varamedlem

Oslo, 4. juni 2024

Gro Schjetne

Christian Andreassen

113 - Protokoll...

Name
Andreassen, Christian

Date
2024-06-07

Name
Schjetne, Gro Mølleskog

Date
2024-06-07

Identification
 Andreassen, Christian

Identification
 Schjetne, Gro Mølleskog



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

STYRETS ÅRSMELDING 2023

Sameiet Skovveien 1

ORG NR 914 839 424.

Styrets årsmelding 2023 for Sameiet Skovveien 1

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

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

II. TILLITSVALGTE

Styret:

Verv/funksjon	Navn	Adresse	Valgt
Styrets leder	Gro Schjetne	Cort Adelersgt. 17 0254 Oslo	2 år (2023)
Styremedlem	Sverre Dæhlen	Skovveien 1	2 år (2022)
Styremedlem	Marko Ikonovic	Skovveien 1	2 år (2023)

Varamedlemmer:

	Lillian Eike	Skovveien 1	2 år 2023
--	--------------	-------------	-----------

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 6 fysiske styremøter og gjennomført flere telefonmøter. I tillegg har det vært avholdt flere befaringer på eiendommen med OPAK, og takstmenn etc., i forbindelse med vannlekkasjer/forsikringsaker som har oppstått det siste året. Styret har også ved behov hatt kontakt med sameiets beboere per epost, telefon og møter.

Ekstern styreleder har honorar stort kr. 100.000,- som ble vedtatt på årsmøtet i 2023. Det er foreslått å honorere de øvrige styremedlemmene med til sammen kr. 50.000,-.

B. Saker under arbeid og planlegging

1. Løpende oppgaver

Styret har i 2023 utført vanlige løpende arbeidsoppgaver slik som oppfølging av leverandører/ tjenesteytere og andre. Løpende kontakt med beboere og forretningsførere, attestering av fakturaer, i tillegg til å utføre vanlige arbeidsoppgaver slik som attestering av fakturaer og sørge for normal drift av sameiet herunder vanlige vedlikeholdsarbeider slik som blant møllsanering, skifte av lås etc.

2. Utført og fremtidig vedlikehold

I 2023 har styret brukt betydelige ressurser på utbedringsarbeidene som Viking Entreprenør AS har utført på takterrassene i 6. etasje. Det har vært avholdt flere befaringer og møter med entreprenør og OPAK. Arbeidene ble ferdigstilt høsten 2023. Det vil bli avholdt ettårsbefaring i august 2024.

Sameiet har i 2023 skiftet TV og internettleverandør. I denne forbindelse har det blitt lagt nye fiberkabler inn til hver seksjon.

Styret har også vært involvert i en forsikrings sak etter tilbakeslag fra røropplegget.

I januar var det en større vanninntrengning i sameiet som følge av utett fasadeledning. Vanninntrengningen berørte fire seksjoner. Det var også en ytterligere vanninntrengning i 6. etasje som følge av utett pipebeslag. Det er utført nødvendige utbedringsarbeider på fasaden og utført nye beslagsarbeider på taket. Innvendige skader er utbedret i regi av Gjensidige forsikring. Gjensidige har dekket de innvendige utbedringsarbeidene. Arbeidene er nært å ferdigstilles.

Styret besluttet i 2023 å bytte forretningsfører. Ny forretningsfører Agio Forvaltning overtok regnskaps – og forretningsførselen fra 1. januar 2024. Ny leverandør tilbyr styret hjelpemidler som gir bedre økonomisk kontroll. Kommunikasjon med seksjonseierne er også enklere med den nye portalløsningen som Agio tilbyr. Portalløsningen gir for øvrig seksjonseierne bedre oversikt over innbetaling av felleskostnader mm.

3. Behov og ønsker om fornyelse/påkostninger

Det vil bli vurdert utskifting og innhenting av tilbud på utskifting av alle vinduene og verandadører i sameiet som er fra sameiets byggeår. Dette gjelder i hovedsak vinduene til seksjonene i 2. etasje samt alle terrassedørene i sameiet. .

4. Velferdstiltak og andre bomiljøtiltak

I 2023 har styret byttet TV og internettleverandør. Dagens løsning er rimeligere og bedre enn tidligere løsning.

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Sameiet har per 1. januar 2024 byttet forretningsfører til Agio Forvaltning. Dette vil gi oss bedre økonomisk kontroll og er en rimeligere løsning enn hva vi hadde tidligere.

B. Eiendomsmasse

Sameiet Skovveien 1 er et eierseksjonssameie som består av 2 næringsseksjoner og 18 boligseksjoner med gnr. 211, bnr. 222 i Oslo kommune, med adresse Skovveien 1. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 914 839 424.

Sameiets formål er å sikre eiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art.

C. Diverse driftsavtaler

Sameiet har hatt vaktmesteravtale med Normann Produkter v/Ronny Normann. Renholdstjenester utføres av Holstad Vedlikehold ANS.

Heisleverandøren er KONE AS. KONE AS har det siste foretatt regelmessig kontroll samt en mindre kosmetisk utbedring av heisknappen.

D. Forsikring

Sameiet er forsikret hos Gjensidige, med avtalenummer 83770427. Forsikringspremien for 2024

utgjør kr. 135.501,-.

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av resultat for 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr. 3.139.524,-. Styret anbefaler at hele underskuddet dekkes av egenkapital og lånet som ble vedtatt opptatt i fjor. Styret bekrefter at årsregnskapet gir et rettvise bilde av stilling og resultat

Underskuddet skyldes terrasserehabiliteringen som ble gjennomført i 2023. Sameiet har tatt opp lån stort kr. 2.500.000,- til å finansiere vedlikeholdet. Styret vil fortløpende vurdere om kr. 1.000.000,- av lånet skal tilbakebetales allerede til høsten.

B. Budsjett for 2024

Styret har vedtatt budsjett for 2024 som følger vedlagt. Det er budsjettert med et underskudd på kr. 26.000,- i 2024. I 2024 har det påløpt store uforutsette vedlikeholdsutgifter som følge av to større vannlekkasjer på taket/fasaden. Styret er av den oppfatning at dette var engangstilfeller, og at vedlikeholdskostnadene neste år vil være lavere. Det er derfor ikke lagt opp til en husleieøkning i år.

C. Omsetning av seksjoner

I 2023 ble det omsatt en seksjon i sameiet.

VI. FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko i sameiet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag.

Kredittrisiko

Sameiet vurderer kredittrisikoen til å være svært liten. Dette fordi felleskostnader er sikret med legal pant på opptil 2G på forfalte felleskostnader

Likviditetsrisiko

Sameiet vurderer likviditetsrisikoen til å være svært lav.

Markedsrisiko

Sameiet vurderer markedsrisikoen til å være svært lav.

VII. MILJØ, LIKESTILLING OG ANSATTE

Etter styrets oppfatning forurenses ikke sameiets aktiviteter det ytre miljø. Styret har bestått av to menn og to kvinner, hvorav en vara.

Oslo, 27. mai 2024

I styret for Sameiet Skovveien 1

Gro Schjetne
Styreleder

Sverre Dæhlen
Styremedlem

Marko Ikonovic
Styremedlem



113 - Sameiet Skovveien 1

Budsjett 2024

Sted, dato _____

Utarbeidet av: Agio Forvaltning

Godkjent av: _____
Gro Schjetne

agio
FORVALTNING

Side 1 av 7

Dokumentet er elektronisk signert

113 - Sameiet Skovveien 1 Budsjett

Budsjettår	2024
Inntekter:	
Inntekter andel fellesutgifter	1 768 000
Kapitalinntekter	-
Andre inntekter	30 000
Sum driftsinntekter	1 798 000
Kostnader:	
Styrehonorar	150 000
Personalkostnader	21 000
Avskrivninger	-
Vedlikehold	725 000
Kabel-TV/Internett	65 000
Renhold	40 000
Energi og brensel	55 000
Andre driftskostnader	25 000
Revisjonshonorar	-
Forretningsførerhonorar	45 000
Konsulenthonorar	30 000
Andre avg. pliktige honorarer	-
Forsikring	176 000
Kommunale avgifter	268 000
Kontingenter	2 000
Sum driftskostnader	1 602 000
Driftsresultat	196 000
Finansinntekter / kostnader	
Finansinntekter	14 000
Finanskostnader	236 000
Resultat finansposter	-222 000
Årsresultat	-26 000
Estimering disponible midler	
Budsjettet årsresultat	-26 000
Avskrivninger	-
Tilgang anleggsmidler	-
Opptak lån	-
Nedbetaling lån	-62 000
Endring i disponible midler	-
Disponible midler pr 01.01 innv. år	-
Budsjettkorrigering inneværende år*	-
Disponible midler pr 31.12. budsjettår	-

**Diff. budsjett, låneopptak, IB, mv.*

Inntekter felleskostnader

Andel felleskostnader brøk pr. enhet pr. mnd			
BRA	Antall	Dagens andel	Budsjett
53	6	3 309	3 309
61	2	3 808	3 808
86	6	5 370	5 370
93	1	5 807	5 807
97	1	6 056	6 056
100	2	6 242	6 242
167	1	10 426	10 426
415	1	25 908	25 908
Antall enheter	20		
Sum andel felleskostnader		120 371	120 371
Endring felleskostnader			0,0 %

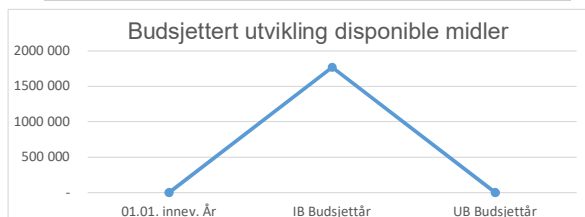
Vedlikeholdsfond brøk pr. enhet pr. mnd			
BRA	Antall	Dagens andel	Budsjett
53	6	234	234
61	2	270	270
86	6	380	380
93	1	411	411
97	1	429	429
100	2	442	442
167	1	738	738
415	1	1 834	1 834
Antall enheter	20		
Sum andel vedlikeholdsfond		8 521	8 521
Endring vedlikeholdsfond			0,0 %

Konto	Type	Antall	Nåværende fakturering		Nytt budsjett/mnd		Budsjettår
			Måned	Sum år	Forslag	Nytt beløp	
3100	Andel felles.		120 371	1 444 452	120 371	-	1 444 452
3110	Vedlikeholdsfond		8 521	102 253	8 521	-	102 253
3137	Internett	18	330	71 280	353	330	71 280 *
3121	Ute parkering	2	1 500	36 000	1 605	1 500	36 000 *
3123	Leie tilfluktsror	1	2 060	24 720		2 060	24 720
3121	Parkering	1	2 200	15 400		2 200	15 400
3115	Kommun.avgif	1	5 000	60 000	5 350	5 000	60 000
3116	Vifterom	1	1 190	14 280	1 273	1 190	14 280 *
			Sum	1 768 385			1 768 385

*Fakturering per seksjon gjelder for månedbeløp, mens årsum viser den samlede inntekten

Andre inntekter

Konto	Type	Budsjettår	Innev. År
3150	Annen inntekt	30 000	0
3150	Premium medlem Huseierne		
3105	Kapitalinntekter		
3106	Kapitalinntekter avdrag		0
3107	Kapitalinntekter renter		0
	Sum kapitalinntekter	-	0



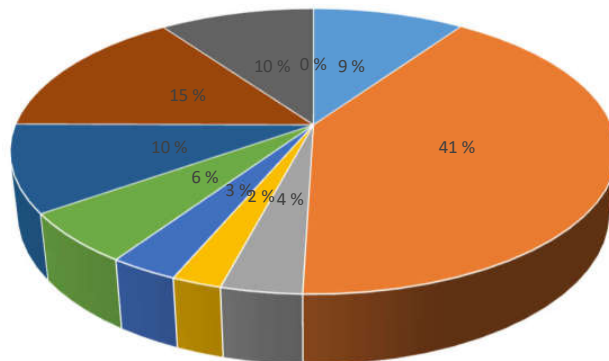
Styrehonorar/lønnskostnader

Endringer i lønnskostnader ansatte

-Lønnsjustering ansatte	0 %
-Lønn planlagt nyansettelse	
-Annen planlagt endring lønn	

		Satser	Budsjettår
5330	Styrehonorar (vedtatt sist ÅM/GF)		150 000
5010	Lønn ansatt		-
	Annen lønn		-
5190	Påløpte feriepenger	12,0 %	-
5411	Arb.giv.avg. pål. Feriepenger	14,1 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift ansatt	14,1 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	14,1 %	21 150
5945	Obligatorisk tjenestepensjon		-
5410	Arbeidsgiveravgift OTP	14,1 %	-
5990	Annen personalkostnad		-
	Sum personalkostnader		21 150
	Sum styrehonorar og personalkostnader		171 150

Fordeling kostnader



- Styre- og lønnskostnader
- Kabel-TV/Internett
- Energi og brensel
- Forsikring
- Rentekostnad
- Vedlikehold
- Renhold
- Andre driftsutgifter
- Kommunale avgifter
- Avskrivninger

Annen kostnad

Styret har budsjettert med kostnader til vedlikehold/reparasjoner*		
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger:	620000
6620	Vedlikeholdsplan:	
	Sum	620 000

*Det er viktig at styret vurderer det nåværende og det kommende vedlikeholdsbehovet

Avskrivninger*		
	Eksisterende AM	0
	Nye AM	0
6000	Sum avskrivninger	0

*Se noter årsresultat for detaljer

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6300	Leie lokale	0		0	0	0
6310	Leie container/søppelkjøring	0		0	0	0
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	0	267 664	0	0	267 664
6321	Vannavlesning	0		0	0	0
6325	Søppelsug FDV	0		0	0	0
6340	Elektrisk energi	0	55 000	0	0	55 000
6341	Propan	0		0	0	0
6342	Fyringsolje	0		0	0	0
6345	Fjernvarme	0		0	0	0
6346	Oppvarming tappevann	0		0	0	0
6350	Gass	0		0	0	0
6360	Renhold	0		0	0	0
6361	Renhold inneareal	0	40 000	0	0	40 000
6400	Leie maskiner	0		0	0	0
6410	Leie inventar	0		0	0	0
6420	Leie datasystemer	0		0	0	0
6430	Leie andre kontormaskiner	0		0	0	0
6440	Leie transportmidler	0		0	0	0
6490	Annen leiekostnad	0		0	0	0
6491	Leiekostnad garasje/parkering	0		0	0	0
6520	Verktøy, utstyr m.m.	0		0	0	0
6450	Inventar	0		0	0	0
6550	Driftsmateriale	0		0	0	0
6551	Datautstyr	0		0	0	0
6560	Rekvisita	0		0	0	0
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0		0	0	0
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	620 000	620 000	0	0	620 000
6601	Heiskostnader bilheis	0		0	0	0
6602	VVS	0		0	0	0
6603	Elektro	0		0	0	0
6604	Utvendig anlegg	0		0	0	0
6605	Heiskostnader	0	35 000	0	0	35 000
6607	Driftsmaterialer	0		0	0	0
6608	Sprinkelanlegg	0		0	0	0

Side 5 av 7

Dokumentet er elektronisk signert

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6609	Brannanlegg	0		0	0	0
6610	Leie vaktmester	0	60 000	0	0	60 000
6611	Malingsarbeid	0		0	0	0
6612	Ventilasjonsanlegg	0	10 000	0	0	10 000
6613	Refusjon akonto vann	0		0	0	0
6614	Garasjeanlegg	0		0	0	0
6615	Vakthold- og alarmtjenester	0		0	0	0
6616	Alarm Brann og redning	0	9 000	0	0	9 000
6617	Skadedyrskontroll	0	10 000	0	0	10 000
6618	HMS og internkontroll	0		0	0	0
6619	Annen felleskostnad sameie/BRL	0		0	0	0
6620	Vedlikeholdsplan	0	0	0	0	0
6622	Elbil-lading	0		0	0	0
6630	Administrasjonskostnader	0		0	0	0
6641	Kostnader dugnad	0		0	0	0
6642	Kontingenter	0		0	0	0
6643	Kurs	0		0	0	0
6700	Honorar revisjon	0		0	0	0
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0		0	0	0
6704	Beboerportal	0	2 700	0	0	2 700
6705	Honorar forretningsførsel	0	45 000	0	0	45 000
6706	Honorar konsulent	0	30 000	0	0	30 000
6720	Juridisk bistand	0		0	0	0
6780	Snøbrøyting	0		0	0	0
6781	Snømåking takterrasse	0		0	0	0
6785	Vedlikehold uteareal	0		0	0	0
6790	Annen fremmed tjeneste	0		0	0	0
6800	Kontorrekvisita	0		0	0	0
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0		0	0	0
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l.	0		0	0	0
6890	Annen kontorkostnad	0		0	0	0
6900	Telefon	0		0	0	0
6906	Kabel-TV/Internett	0	64 800	0	0	64 800
6910	Webseite - drift	0		0	0	0
6940	Porto	0		0	0	0
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0		0	0	0
7400	Medlemskap Huseierne	0	2 000	0	0	2 000
7500	Forsikringspremie	0	135 501	0	0	135 501
7700	Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0		0	0	0
7501	Egenandel forsikring	0	40 000	0	0	40 000
7710	Styre- og generalforsamling	0		0	0	0
7715	Refusjon dugnad	0		0	0	0
7750	Eiendoms- og festeavgift	0		0	0	0
7751	Eiendomsskatt	0		0	0	0
7770	Bankgebyrer	0	3 100	0	0	3 100
7780	Velferd	0		0	0	0
7790	Andre driftskostnader	0		0	0	0
	Sum	620 000	1 429 765	0	0	1 429 765

Side 6 av 7

Dokumentet er elektronisk signert

113 - Budsjett ...

Name

Date

Schjetne, Gro Mølleskog

2024-05-27

Identification

 Schjetne, Gro Mølleskog



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SAMEIET SKOVVEIEN 1
RESULTATREGNSKAP
2023

		RESULTAT 2023	BUDSJETT 2023	RESULTAT 2022	BUDSJETT 2024
<u>INNTEKTER</u>					
	NOTE 1				
Tilskudd - Felleskostnader		1 173 610	902 748	772 165	1 232 291
Leieinntekter - tilfluktsrom		27 387	24 720	24 720	28 756
Leieinntekter - vifterom		14 280	14 280	14 280	14 994
Telia - tilskudd fra boligsameiere		71 280	96 120	71 280	74 844
Kommunale avgifter		60 000	60 000	60 000	63 000
Leieinntekter - parkering		-	30 000	30 000	-
Annen driftsrelatert inntekt		7 533	-	-	
SUM INNTEKTER		1 354 090	1 127 868	972 445	1 413 885
<u>UTGIFTER</u>					
Kommunale avgifter	6	236 159	220 752	200 684	247 967
Forsikring		118 161	118 161	117 319	124 069
Elektrisitet		55 230	51 931	47 210	57 992
Vedlikehold	2	3 366 303	3 500 000	77 824	3 534 618
Heis - service og vedlikehold	3	32 957	35 277	32 070	34 605
Vaktmester og renholdstjenester	4	108 724	144 269	131 154	114 160
Kabel TV Telia		94 763	85 751	77 954	99 501
Diverse Utgifter	5	40 016	11 968	10 880	42 017
Teknisk - / Juridisk bistand		273 568	275 000	178 242	287 246
Revisjon	7	14 425	11 963	10 875	15 146
Forretningsførsel	7	75 658	78 586	71 442	79 441
SUM UTGIFTER		4 415 965	4 533 658	955 654	4 636 763
DRIFTSRESULTAT		-3 061 875	-3 405 790	16 791	-3 222 878
<u>FINANS REGNSKAP</u>					
RENTEINNTEKTER		9 238	9 891	9 891	9 700
KUNDEUTBYTTE GJENSIDIGE		11 899	11 605	11 605	12 494
RENTEUTGIFTER		-98 786	-20	-20	-103 725
FINANS NETTO		-77 649	21 476	21 476	-81 532
OVERSKUDD/UNDERSKUDD		-3 139 524	-3 384 314	38 267	-3 304 409

Penneo Dokumentnøkkel: U6iWW-3QTB-K0V2N-SUO42-P4KEV-B3ZIG

SAMEIET SKOVVEIEN 1
BALANSE
2023

<u>EIENDELER</u>	NOTE	2023	2022
Fordringer		87 165	-
Forskuddsbetalte kostnader		105 353	93 615
Bankinnskudd		1 629 596	2 164 009
Restanse - Tilskudd sameiere		48 626	36 116
SUM EIENDELER		1 870 740	2 293 740

EGENKAPITAL og GJELD

EGENKAPITAL

VEDLIKEHOLDSFOND PR. 1 JANUAR	477 138		
Innbetalt til vedlikeholdsfond	102 252		
Overført til (-) fra(+)fri egenkapital	-	579 390	477 138
KAPITAL PR. 1 JANUAR	1 744 416		
Årets resultat	-3 139 524		
Overført til (-) fra(+) fra vedlikeholdsfond		-1 395 108	1 744 416
SUM EGENKAPITAL		-815 718	2 221 554

GJELD

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 469 007	-
Langsiktig gjeld:		2 469 007	-
Leverandørgjeld		193 450	46 926
Mellomregning Slovveien 1-3 AS		-	-9 021
Påløpt kostnad		24 000	27 421
Forskudd - Tilskudd sameiere		-	6 861
Kortsiktig gjeld:		217 450	72 187
SUM GJELD		2 686 457	72 187

SUM GJELD og EGENKAPITAL		1 870 740	2 293 740
---------------------------------	--	------------------	------------------

Oslo, _____-2024

I styret for S/E SKOVVEIEN 1

Gro Mølleskog Schjetne
Styreleder

Marko Ikonovic
styremedlem

Sverre Dæhlen
styremedlem

16.04.2024
11:24 2/4

Penneo Dokumentnøkkel: U61WW-33QTB-K0V2N-SUO42-P4KEV-B3ZIG

SAMEIET SKOVVEIEN 1
NOTER
2023

NOTE 1

Regnskapet er ført etter de alminnelig regnskapsprinsipper. Årsregnskapet er satt opp i.h.t. Regnskapsloven og i.h.t. god regnskapskikk for små foretak.
--

NOTE 2 VEDLIKEHOLD

Rørlegging		35 067	
Blikkenslager		-3 750	
El-installasjon		34 618	
Viking Entreprenør AS - bygge- og anleggsarbeider		3 254 087	
Div. vedlikehold		46 281	
			3 366 303
			-

NOTE 3 HEIS SERVICE / VEDLIKEHOLD

Kone AS	Kontraktsservice	15 483	
Kone AS	Sikkerhetskontroll	17 474	
			32 957
			-

NOTE 4 VAKTMESTER - OG RENHOLDSTJENESTER

Vaktmestertjenester		71 972	
Renholdstjeneste		36 752	
			108 724
			-

NOTE 5 DIVERSE UTGIFTER

Bankgebyrer		3 098	
Møter, kurs, oppdatering o.l.		18 750	
Kontingent - Huseiernes Landsforbund		1 990	
Administrative kostnader		16 178	
			40 016
			-

NOTE 6 KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter i.h.t. årsmeldings oppgave	176 159	176 159	
Skovveien 1-3 AS Eiendom AS - andel i år		60 000	
Kommunale avgifter belastet sameiet			236 159
			-

Penneo Dokumentnøkkel: U6WVW-J3QTB-K0V2N-SUO42-P4KEV-B3ZIG

SAMEIET SKOVVEIEN 1
NOTER
2023

Note 7	Honorarer		
	Revisjon - inkl. mva - Ernst & Young AS		14 425
	Forretningførsel - inkl. mva - Advokat Tormod Christoffersen		75 658
			<u>90 083</u>
<hr/>			
Note 8	Lån		
	Bank DNB - 1636.71.22165		2 469 007
	* Låneoptak	2 500 000	i 2023

Penneo Dokumentnøkkel: U6WWW-J3QTB-K0V2N-SUO42-P4KEV-B3ZIG

PENNEO

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

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

Schjetne, Gro Mølleskog

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1048541

IP: 158.248.xxx.xxx

2024-05-06 14:56:17 UTC



Dæhlen, Sverre

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-868488

IP: 149.50.xxx.xxx

2024-05-12 13:48:57 UTC



Ikonomovic, Marko

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-3637746

IP: 31.121.xxx.xxx

2024-05-15 13:03:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U6iWWw-J3QTB-K0V2N-SU042-P4KEV-B3ZIG

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

V E D T E K T E R for SAMEIET SKOVVEIEN 1
Endret 13.03.1985,13.06.1991, 26.04.99, 24.04.01, 30.04.02, 30.05.2011, 25.04.2016, 30.04.2018

I

(Endret 30. mai 2011)

På eiendom Skovveien 1 gnr 211 bnr 222 i Oslo er det oppført et bygg på seks etasjer med kjeller og loftsetasje. Bygningen hadde opprinnelig 14 leiligheter, 3 forretningslokaler samt 1 garasjeanlegg og var seksjonert i 18 bruksenheter. I 2011 ble det vedtatt bruksendring og reseksjonering av de 2 kontorseksjonene, snr. 3 og 4, til 4 boligseksjoner, snr. 3, 4, 19 og 20, slik at bygningen nu består av 18 leiligheter, 1 forretningslokale og 1 garasjeanlegg og er seksjonert i 20 seksjoner som følger:

Seksj. nr.	Bruks- enh.nr	Etg.	Brutto areal kvm.	Antall beeb.rom	Sameiebrøk	
					Teller	Nevner
1	1.000	Kjeller	415	Garasje	415	1928
2	1.101	1	167	Butikk	167	1928
3	1.201	2	82	3	97	1928
4	1.202	2	80	3	93	1928
5	1.301	3	86	3	86	1928
6	1.302	3	53	2	53	1928
7	1.303	3	53	2	53	1928
8	1.304	3	86	3	86	1928
9	1.401	4	86	3	86	1928
10	1.402	4	53	2	53	1928
11	1.403	4	53	2	53	1928
12	1.404	4	86	3	86	1928
13	1.501	5	86	3	86	1928
14	1.502	5	53	2	53	1928
15	1.503	5	53	2	53	1928
16	1.504	5	86	3	86	1928
17	1.601	6	100	3	100	1928
18	1.602	6	100	3	100	1928
19	1.203	2	52	2	61	1928
20	1.204	2	52	2	61	1928

De opprinnelig seksjonene 3 og 4 hadde før bruksendring og reseksjonering hver en teller lik 156. Dekning av sameiets felles driftsutgifter skjer iht. eierbrøk og for å opprettholde opprinnelig fordeling av tilskudd mellom alle seksjoner er opprinnelig teller for seksjonene 3 og 4 fordelt mellom seksjonene 3, 4, 19 og 20. Ved reseksjoneringen er fellesarealet utvidet med sluser til hhv. Seksjonene 3 og 19 og seksjonene 4 og 20. All vedlikehold av disse sluser tilligger de respektive seksjoner parvis iht. intern eierbrøk.

Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende bruksenhet som etter fordelingen er tillagt seksjonen.

Boligseksjonene fra og med 5 til og med 18 har rett til bruk av boder i Skovveien 1 etter sameiets anvisning til enhver tid. Boligseksjonene 3, 4, 19 og 20 har rett til bruk av bod i tilfluktsrom i Skovveien 3, gnr.211, bnr. 224 etter anvisning av dette sameiet til enhver tid.

Seksjonseier 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 er sammen med bolig- og kontorseksjonene i Skovveien 3 tilknyttet ventilasjonsanlegg i Skovveien 3. Fordeling av driftsutgifter 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 Skovveien 1, 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 vedteksbestemmelsen kan ikke endres uten enstemmighet blant de seksjoner som er tilknyttet ventilasjonsanlegget.

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. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

Ved vesentlig mishold fra en eiers side, kan Sameiet pålegge vedkommende å overdra sin seksjon.

Sameierne har ikke innløsningsrett eller oppløsningsrett og kan heller ikke kreve sameiet oppløst.

II

Formål

Sameiets formål er å sikre eierne fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art m.v. Sameierne er innbyrdes proratarisk ansvarlig i forhold til sine sameiebrøker for Sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder de samme forholdstall. Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktig til å være medlem av Sameiet.

III

Bruken av boligene og omsetning

Sameierne har eksklusiv disposisjonsrett over sine bruksenheter og råder fritt over dem ved overdragelse, pantsettelse, utleie eller på annen måte. Eieskifte av seksjonen eller bortleie for lengre tid - mer enn 6 måneder - skal godkjennes av Sameiets styre.

IV

Vedlikehold - fellesanlegg

Det påligger sameieren den fulle indre vedlikeholdsplikt av bruksenheten. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med bygningsforskriftene.

Det utvendige vedlikehold, samt vedlikehold av fellesarealer inklusive vedlikehold av heiser og andre tekniske anlegg, besørges av Sameiet og betales av Sameiet.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendig arrangement på bygning, som markiser o.l., er ikke tillatt uten styrets samtykke.

V

Fellesutgiftenes betaling

Sameiets driftsutgifter, herunder fullverdiforskring av bygget samt utgifter til vedlikehold og reparasjoner som Sameiet er ansvarlig for, fordeles på sameierne i forhold til sameiebrøken. Til dekning av disse utgifter betaler hver sameier et av styret stipulert beløp til Sameiet. Beløpet betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Tilskuddet pr.kvm.pr.år.(sameiebrøk) skal være NOK 40,-- med virkning fra den 1. juli 2002. Tilskuddet reguleres automatisk iht. endringen i konsumprisindeksen hver 1. januar med endringen i indeksen siden siste regulering, første gang den 1 januar 2003 med basis i indeks pr. den 15 juni 2002, og ellers med regulering iht. sameiemøte vedtak.

Særskilt tilskudd vedlikeholdsfond opphører når vedlikeholdsfond tilsvarer NOK 1,8 millioner i 2016-kroner indeksregulert med basis i indeks pr. den 15. juni 2016.

Særskilt tilskudd til vedlikeholdsfond iverksettes igjen automatisk når fondet blir mindre enn NOK 1,8 mill 2016-kroner indeksregulert med basis i indeks pr. 15 juni 2016, eller vedtatt i sameiemøtet.

Tilskuddet innkreves i samsvar med beløp i denne paragrafs 1ste ledd.

VI

Årsmøte

Årsmøte er Sameiets øverste myndighet. Medlemmer er alle seksjonseierne. Møtet ledes av styrets formann eller, hvis han ikke er tilstede, av valgt møteleder.

Ordinært årsmøte skal holdes innen utgangen juni måned hvert år og skal:

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle og godkjenne budsjett.
4. Velge styreformann, styre- og varamedlemmer og fastlegge dets honorar.
5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Innkalling til ordinært årsmøte skal skje skriftlig med minst 8 dagers og maksimum 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal:

1. Angi tid og sted for møtet.
2. Angi dagsorden.
3. Angi forslag som skal behandles.
4. Ha som vedlegg styrets årsberetning og revidert regnskap.

Saker som ønskes behandlet på ordinært årsmøtet, skal skriftlig meddeles styret forløpende og senest innen 21 dager før årsmøtet.

VII

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det og samtidig meddeler hvilke saker som kreves behandlet.

Innkallingen til et slikt møte skjer med minst 3 dagers og maksimum 20 dagers varsel.

Innkallingen skal:

1. Angi tid og sted for møtet.
2. Angi de saker som vil bli behandlet.

VIII

Stemmerett

Seksjonseiere har stemmerett med en stemme for hver seksjon som eies.

Seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert og skal legges fram. Fullmakten blir å gjelde kun ved første årsmøte, medmindre det fremgår av fullmakten at annet er ment.

IX

Beslutninger

Vedtak treffes vedalminnelig stemmeflertall i forhold til avgitte stemmer dersom vedtektrer eller lov ikke bestemmer annet. Vedtak som er fattet er bindende for alle seksjonseierne.

X

Sist endret ord.årsmøte 24.04.01

Styret

Styret skal bestå av styreleder, 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

Styret står for administrasjonen og forvaltningen av sameiernes felles anliggender i overensstemmelse med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Herunder skal styret:

- Meddele prokura.
- Sørgje for tilstrekkelig og ordentlig regnskapsførsel.
- Ansette, instruere og føre tilsyn med forretningsfører og andre funksjonærer.
- Føre protokoll over styremøter.
- Sørgje for vaktmester- og andre tjenester som er nødvendige.

XI

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 gjelder.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Dato utkjørt: 07.01.25 Side 1 av 2



Skovveien 1-3 Garasjesameie	Vår ref.: 727/1	Fødselsdato eier: 05.02.1951
Skovveien 1	Type: Ideelt sameie	
0257 OSLO	Eiere: Rune Dahl dødsbo	
Organisasjonsnr: 918 121 633	Seksjonsnr: 1	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	8 036	
Felleskostnader:	Felleskostnader Skovveien 1 (forfall hver 3. md.)	6 936
	Drift og vedlikehold garasje (forfall hver 3. md.)	1 100

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: N/A

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 07.01.2025

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	1	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1982		
Gårds/bruksnr:	211/222 - seksjon:1		
Bygningstype:	Bygård		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	705.7

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	05.10.1982	Første innflytting:	15.12.1989	SSBnr:	1
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Sameieandel		
Fasiliteter:					

NØKLER, SKILT

Nøkler og garasjeportåpner bestilles fra styreleder.

FORSIKRINGER

Garasjesameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. For så vidt gjelder området som har beliggenhet i Skovveien 3, så er polisenummeret 82867186. Området som har beliggenhet i Skovveien 1 har polisenummeret 83770427.

Oppstår skade i garasjeanlegget, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Kontakter deretter OBF på telefonnummer 22 12 23 40 eller send en e-post til firmapost@obf.no hvor boligselskap, navn, adresse og skadeforløp fremkommer.

De enkelte gjenstander og kjøretøy er ikke dekket under forsikringen.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Dato utkjørt: 07.01.25 Side 2 av 2



Skovveien 1-3 Garasjesameie	Vår ref.: 727/1	Fødselsdato eier: 05.02.1951
Skovveien 1	Type: Ideelt sameie	
0257 OSLO	Eiere: Rune Dahl dødsbo	
Organisasjonsnr: 918 121 633		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER

Vaktmestertjenester utføres av Normann Produkter AS, og vaktmester heter Ronny Normann Johansen

Annen informasjon:

**VEDTEKTER
FOR
Garasjesameiet Skovveien 1-3**

**Vedtatt 17.08.16
Revidert 15.11.16**

1. Navn og formål

Garasjesameiet Skovveien 1-3 («Garasjesameiet»), er et tingsrettslig sameie. Garasjesameiets formål er å forestå driften av garasjelegget i Skovveien 1-3, gnr. 211 bnr 222 snr. 1 og gnr. 211 bnr. 224 snr. 1. Driften skal skje slik at sameiernes interesser blir ivaretatt og eiendommen forsvarlig vedlikeholdt.

Sameiets forretningskontor er i Oslo kommune.

1.2 Garasjesameiet består av 13 + 16 parkeringsplasser.

2. Garasjesameiets oppgaver

Garasjesameiet skal forestå drift og vedlikehold av garasjelegget. Garasjesameiet treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave. Garasjesameiet kan herunder fastsette regler for bruk av garasjelegget. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for sameierne og brukerne.

3. Sameiere

3.1 Sameiere av garasjesameiet er de som til enhver tid er eiere av Sameiet Skovveien 1, Gnr 211 bnr 222, seksjon 1 og Sameiet Skovveien 3, Gnr 211 bnr 224, seksjon 1.

4. Styret

4.1 Styret skal ha tre medlemmer, hvorav to er de til enhver tid sittende styreledere i sameiene Skovveien 1 og Skovveien 3. Det tredje medlemmet velges av sameiermøtet for ett år av gangen. Som styreleder velges ett av de tre styremedlemmene av sameiermøtet for ett år av gangen. Styreleder skal fortrinnsvis søkes valgt blant eierne av en av garasjeseksjonene og det bør ved valg av leder alterneres mellom seksjonene. De sittende styreledere i sameiene Skovveien 1 og Skovveien 3 bør bare velges som styreleder dersom ingen annen seksjonseier er villig til å påta seg vervet.

4.2 Styret har den daglige ledelse av Garasjesameiet og skal iverksette sameiermøtets vedtak. Innenfor rammen av sameiermøtets vedtak og de økonomiske midler som står til Garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift skal organiseres og utføres. Styret kan herunder leie inn/engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.

4.3 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.

4.4 Styret holder møte når leder eller et flertall av medlemmene krever det. Styremedlemmer har møterett til styremøtet. Styremedlemmer skal motta innkalling og referat fra styremøter.

- 4.5 Styrets vedtak protokollføres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer. Styrets protokoll gjøres kjent for sameierne. Møteberettigede på sameiermøtet har rett til innsyn i protokollen.
- 4.6 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 av 3 styremedlemmer er til stedet. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende.
- 4.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet, slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.
- 4.8 Sameiet har ikke daglig leder.

5. Sameiermøte

- 5.1 Garasjesameiets øverste organ er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres for sameierne og samtlige møteberettigede innen en frist fastsatt av styret. Forslag til saker som skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle møteberettigede kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på sameiermøtet og sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.

- 5.2 Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne minst åtte dager, og høyst tjue dager, før møtet. Ekstraordinært sameiermøtet kan, dersom nødvendig, innkalles med kortere frist, men skal likevel være minst åtte dager.

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøtet, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver ideelle andel de eier.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakt fra sameiere må fremlegges ved sameiermøtets åpning.

Styreleder leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet vedtar annet. Det velges minst en person til å undertegne protokollen sammen med styreleder. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger sendes sameierne.

- 5.3 Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene eller i loven. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende. Dersom styrets leder ikke deltar i avstemningen, avgjøres saken ved loddtrekning.
- 5.4 Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer mv. når utgiftene til tiltaket er vesentlig og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift, krever 2/3 av stemmene.
- 5.5 Avvikling av Garasjesameie krever 2/3 av stemmene.

Gjenværende midler etter at alle eksterne forpliktelser er dekket, fordeles på de som er sameiere på oppløsningstidspunktet. Fordelingen av midlene skal skje i henhold til eierbrøk som skal tilsvare det antall parkeringsplasser som disponeres av sameierne.

- 5.6 Sameiermøtet behandler:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap, herunder disponering av årsoverskudd
- Budsjett for kommende år
- Innkomne forslag
- Valg av styrets leder
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer

6. Fordeling og overføring av parkeringsplasser, samt forkjøpsrett

- 6.1 Garasjeplassene er fritt omsettelige, dog slik at sameiere i sameiet Skovveien 1 og Skovveien 3 har forkjøpsrett etter følgende prioriteringer:
- Første prioritert forkjøpsrett har seksjonseier, som ikke har garasjeplass, i det respektive sameiet der garasjeplassen blir ledig
 - Deretter har seksjonseier, som ikke har parkeringsplass, i den andre seksjonen forkjøpsrett
 - Deretter har seksjonseier, som har parkeringsplass, i det respektive sameiet der parkeringsplassen blir ledig, forkjøpsrett
 - Deretter har seksjonseier, som har parkeringsplass, i den andre seksjonen forkjøpsrett
 - Deretter har kontorseksjoner, i det respektive sameiet der seksjonen blir ledig, forkjøpsrett
 - Deretter har kontorseksjoner, i den andre seksjonen, forkjøpsrett

Forkjøpsretten må gjøres gjeldende innen tjue dager fra styret får skriftlig melding om at parkeringsplassen har skriftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende dersom parkeringsplassen omsettes sammen med boligseksjon i Skovveien 3 eller Skovveien 1.

7. Inndekning av kostnader

- 7.1 Til å dekke omkostningene til driften av garasjeanlegget, herunder fellesutgifter til sameiene Skovveien 1 og 3, skal sameierne betale a konto tilskudd kvartalsvis etter nærmere bestemmelser fra sameiermøte, basert på budsjett.
- 7.2 Fremleie av plass i mer enn tre måneder skal meddeles styret.
- 7.3 Utgifter til drift og vedlikehold av garasjeseksjonene skal fordeles med en lik andel for hver parkeringsplass, med henholdsvis 13 plasser i Skovveien 1 og 16 plasser i Skovveien 3.

Unntak fra denne fordelingen gjøres så lenge Skovveien 1 leier ut sin uregulerte parkeringsplass (plass nr. 30). Så lenge denne plassen leies ut skal utgiftene fordeles med 14/30 hos eierne i Skovveien 1 og 16/30 hos eierne i Skovveien 3.

Ovennevnte fordeling gjelder likevel ikke tilskudd til fellesutgifter til sameiene Skovveien 1 og Skovveien 3. Fellesutgifter til sameiet Skovveien 1 fordeles på eierne av de 13 plassene i gnr 211 bnr 222 snr 1 og fellesutgifter til sameiet Skovveien 3 fordeles på eierne av de 16 plassene i gnr 211 bnr 224 snr 1.

- 7.4 Eventuelle inntekter knyttet til utleie av parkeringsplasser tilfaller den seksjon som oppebærer disse.

Skovveien 1-3 Garasjesameie

Årsmøte 2024

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 28.05.2024, kl 18:00

Sted: OBF sine lokaler i
Sandakerveien 64

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 kristian@kriskoeiendom.no 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 2024 i Skovveien 1-3 Garasjesameie tirsdag 28.05.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

ÖBF



Årsmøte i Skovveien 1-3 Garasjesameie

Tirsdag 28.05.2024, kl 18:00

OBF sine lokaler i Sandakerveien 64

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Skovveien 1-3 Garasjesameie

- 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 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

- 3.1 Årsregnskapet for 2023**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2024**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 35 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Kristian Sletten Kolloen har ett år igjen av sin periode, men trekker seg fra vervet som styreleder.

Sandra Hasle Johansen stiller til valg som ny styreleder.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Gro Schjetne

Styremedlem som har ett år igjen, men som trekker seg fra vervet: Laila Sundet Kolloen

John Inge Røtting stiller til valg som nytt styremedlem.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Kim Nordquelle stiller til valg som varamedlem.

5. 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, 08.05.2024

Styret i Skovveien 1-3 Garasjesameie

Styreleder, Kristian Sletten Kolloen

Styremedlem, Laila Sundet Kolloen

Styremedlem, Gro Schjetne

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Skovveien 1-3 Garasjesameie

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, Kristian Sletten Kolloen
Styremedlem, Laila Sundet Kolloen
Styremedlem, Gro Schjetne

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på kristian@kriskoeiendom.no

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 Skovveien 1-3 Garasjesameie

Skovveien 1-3 Garasjesameie består av to tingsrettslige sameier med beliggenhet i Skovveien 1 (herunder gnr 211 bnr 222 i Oslo Kommune) og Skovveien 3 (herunder gnr w211 bnr 224 i Oslo Kommune). Garasjesameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 918121633. Garasjesameiet består av 29 garasje plasser. Garasjesameie Skovveien 1 har 13 plasser. Garasjesameiet Skovveien 3 har 16 plasser. Hver parkeringsplass utgjør en ideell andel av garasjesameiet. Sameiene har begge til formål å forestå driften i de respektive seksjoner i overensstemmelse med lover og vedtekter. Driften skal skje slik at sameiernes interesser blir ivaretatt og at sameiernes eiendom blir forsvarlig vedlikeholdt. Felles adkomst til begge garasjeseksjoner ligger i Skovveien 1, og driften av de to garasjeseksjonene skjer samlet.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmestertjenester utføres av Normann Produkter AS, og vaktmester heter Ronny Normann Johansen

Telenor mobilnett

Skovveien 1-3 Garasje sameie har mobil 2 mobilabonnement fra Telenor i forbindelse el bil lading.

Garasjeåpner

Garasjeåpner til kjøre port bestilles gjennom styreleder.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr 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 slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren 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 slokkeutstyr, 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 Skovveien 1-3 Garasjesameie, 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

Garasjesameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. For så vidt gjelder området som har beliggenhet i Skovveien 3, så er polisenummeret 82867186. Området som har beliggenhet i Skovveien 1 har polisenummeret 83770427.

Oppstår skade i garasjeanlegget, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt deretter styret eller OBF på e-post til firmapost@obf.no hvor boligselskap, navn, adresse og skadeforløp fremkommer.

De enkelte gjenstander og kjøretøy er ikke dekket under forsikringen.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 3 garasjeplasser.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

Det har ikke vært gjennomført gjennomført noen vedlikehold på garasjen bortsett fra støvsuging og vask av gulvet som utføres på vårparten.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige årsmøtet har styret har i perioden hatt fokus på:

Montering av egen ladebokser for elbiler, gjennomgang av ventilasjonsanlegget i garasjen, økonomi og fellesutgiftene på garasje plassene.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr -5 801.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

23.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Skovveien 1-3 Garasjesameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.04.2024

ÅRSREGNSKAP 2023



j rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	511 164	531 746	514 176	635 664
Sum		511 164	531 746	514 176	635 664
<hr/>					
Sum		511 164	531 746	514 176	635 664
<hr/>					
Forretningsfjrsel og revisjon	2	39 087	27 895	41 150	34 750
Ljnn og honorarer	3	39 935	39 935	39 935	39 935
Vedlikehold	4	34 816	10 304	40 000	30 000
Eksterne tjenester		448 000	379 234	362 292	486 780
Kabel-tv og bredb ³ nd		7 770	8 093	0	0
Brensel og strjrn		34 843	69 300	75 000	35 000
Andre driftsutgifter	5	24 695	14 219	9 000	15 000
Sum		629 146	548 980	567 377	641 465
<hr/>					
Driftsresultat		-117 982	-17 234	-53 201	-5 801
<hr/>					
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	6	12 623	4 521	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		12 623	4 521	0	0
<hr/>					
j rsresultat	7	-105 358	-12 713	-53 201	-5 801
<hr/>					
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	7	-105 358	-12 713	-53 201	-5 801

j rsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	15
Forskuddsbetalte kostnader	8	0	623
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		299 637	417 306
Innest ³ ende p ³ sNrvilk ³ r	9	6	6
Sum omløpsmidler		299 642	417 948
SUM EIENDELER		299 642	417 948

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital		217 823	217 823
Innskutt egenkapital		266 177	266 177
Annen egenkapital 1.1		-106 973	-94 260
Årets resultat	7	-105 358	-12 713
Sum egenkapital		271 668	377 026
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 662	15 380
Leverandørgjeld		4 958	444
Annen kortsiktig gjeld		14 354	25 098
Sum kortsiktig gjeld		27 974	40 922
Sum gjeld		27 974	40 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		299 642	417 948

Oslo 31.12.23

Styret i Skovveien 1-3 Garasjesameie

Sted: _____, dato: _____

Kristian Sletten Kolloen
Styreleder

Gro Schjetne
Styremedlem

Laila Sundet Kolloen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet 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. Langsiktig 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.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	364 140	0	488 536	610 024
3610 Felleskostnader parkering	121 384	485 536	0	0
3646 Leie Garasjer	25 640	25 640	25 640	25 640
3690 Andre inntekter	0	20 570	0	0
Sum	511 164	531 746	514 176	635 664

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	9 000	0	12 500	5 000
Forretningsførerhonorar	27 024	25 284	27 000	28 000
Annen regnskapsførsel	3 063	2 611	1 650	1 750
Sum	39 087	27 895	41 150	34 750

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	35 000	35 000	35 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935	4 935	4 935
Sum	39 935	39 935	39 935	39 935

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	17 306	0	35 000	30 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	3 750	10 304	0	0
6650 P ³ kostning / Rehabilitering / Investering	13 760	0	5 000	0
Sum	34 816	10 304	40 000	30 000

Note 5 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bñker, scanning	1 008	1 136	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 916	3 074	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmrjte	5 973	6 910	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 642	2 208	0	0
7772 Andre gebyrer	0	147	0	0
7790 Andre driftskostnader	13 156	745	9 000	15 000
Sum	24 695	14 219	9 000	15 000

Note 6 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	12 623	4 521	0	0
Sum	12 623	4 521	0	0

Note 7 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	377 026	389 739
B. Endringer disponible midler		
; rets resultat	-105 358	-12 713
B. ; rets endring i disponible midler	-105 358	-12 713
C. Disponible midler 31.12	271 668	377 026

Kommentar til disponible midler

Beboere i Skovveien 1 eier 47% og beboere i Skovveien 3 eier 53% av selskapet.

Note 8 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1749 Forskuddsbetalte kostnader	0	623
Sum	0	623

Note 9 - Bundne midler

Saldo innest³ ende p³ konto for s³ rvilk³ r inneholder kr 5,60 i bundne skattetreksmidler

Note 10 - Kommentar egenkapital

Skovveien 1-3 Garasjesameie eies 47% av beboerne i Sameiet Skovveien 1 og 53% av beboerne i Sameiet Skovveien 3.

Resultat og balanse med noter for Skovveien 1-3 Garasjesameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skovveien 1-3 Garasjesameie

Styreleder	Kristian Sletten Kolloen (sign.)	09.05.2024
Styremedlem	Laila Sundet Kolloen (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Gro Schjetne (sign.)	08.05.2024

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Skovveien 1-3 Garasjesameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Skovveien 1-3 Garasjesameie** sitt årsregnskap som viser et **underskudd** på **NOK 105 358**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 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 er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning

som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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, 15.mai 2024
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 0a5d938c-ef1b-4fe2-a7be-77eca38cb7bb

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>

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skovveien 1-3 Garasjesameie tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00 - OBF sine lokaler i Sandakerveien 64.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Skovveien 1-3 Garasjesameie

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Johannes Aune ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 11 sameiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 13 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Michael Hjelmtveit valgt.

1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 35 000.

4. Valg av tillitsvalgte**4.1 Valg av styreleder for 2 år**

Kristian Sletten Kolloen har ett år igjen av sin periode, men trekker seg fra vervet som styreleder.

Vedtak:

Sandra Hasle Johansen ble enstemmig valgt som styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Gro Schjetne

Styremedlem som har ett år igjen, men som trekker seg fra vervet: Laila Sundet Kolloen

Vedtak:

John Inge Røtting ble enstemmig valgt som styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**Vedtak:**

Kim Nordquelle ble enstemmig valgt som varamedlem for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll**Vedtak:**

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18.39.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Sandra Hasle Johansen, for 2 år
Styremedlem, John Inge Røtting, for 2 år
Styremedlem, Gro Schjetne, 1 år igjen

Varamedlem, Kim Nordquelle, for 1 år

Protokoll for Skovveien 1-3 Garasjesameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	29.05.2024
Protokollvitne	Michael Hjelmtveit (sign.)	29.05.2024



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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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 1
0257 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sindre HoltTelefon: 412 87 165
E-post: sindre.holt@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 viderefordlet 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