NORDVIK

Skovveien 3

1 soverom | 51 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Skovveien 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
197	Kontaktinfo
200	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
203	Forbrukerinformasjon om budgivning
204	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og gjennomført 2-roms selveier renovert i 2024/25 -
Heis - Parkeringsleie* - Lave FK - Sentral beliggenhet

Prisantydning	**6 490 000,-**
Omkostninger	**163 340,-**
Totalpris	**6 653 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 736,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1983**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

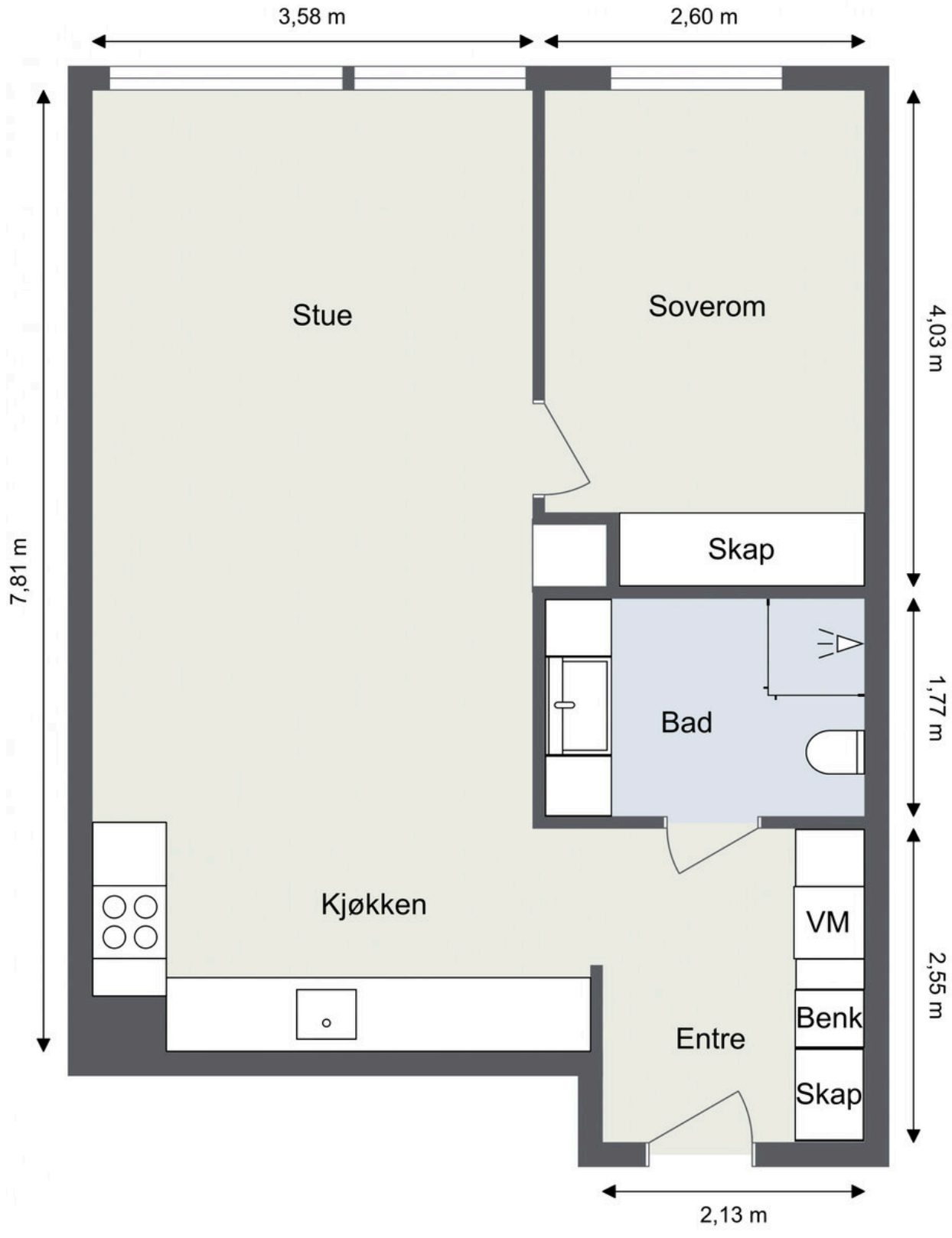
Velkommen til Skovveien 3! En lys og lekker 2-roms selveier i byggets 4. etasje med heisadkomst. Leiligheten ble totaloppusset i 2024/2025 og holder en gjennomgående høy standard med eksklusive materialvalg og plassbygde løsninger. Her bor du svært attraktivt og sentralt til på Frogner, med caféer, restauranter, butikker og alt av servicetilbud rett utenfor døren.

Høydepunkter:
Renovert i 2024/2025
Heis
Nye vinduer fra 2024
Eksklusivt HTH kjøkken med Miele hvitevarer og benkeplate i kompositttstein
Delikat bad med spesialtilpasset innredning
Hellimt fiskebensparkett
Plejd lysstyring med app og masterbryter
2 boder på loft
Fibernett inkl. i lave felleskostnader på kr. 1 736,- per mnd.
Parkeringsleie i garasjekjeller for kr. 2 700,- per mnd. Selgers leie kan overtas.

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Tyder








CHANEL








4:18
Miele
14:31
CAMEMBERT
Au Lait Cru
Miele












Sommelier
TEMPTECH
12.20
PASSION






























BURUMS


Sone
30

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0256/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skovveien 3, 0257 OSLO
Gnr 211, bnr 224, snr 16 i Oslo kommune

Selger
Karl Andreas Sandvik Høydal

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 653 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 666 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Bad, Entré, Soverom, Stue/kjøkken
Total BRA: 51 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. To eksterne boder
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
4. etasje, 51 m² BRA-I: Bad, Entré, Soverom, Stue/kjøkken

Entré
Innbydende og gjennomført entré med flislagt gulv og spesialtilpasset garderobeinnredning fra 2024/2025. Det er etablert sittebenk med integrert stasjon for robotstøvsuger, samt spesialtilpasset speil levert av glassmester som skaper et eksklusivt førsteinntrykk. Fordelerskap for rør i rør system er plassert i entréen og er sikret med automatisk vannstopper. Leiligheten har også fiber fra Global Connect inkludert i svært lave felleskostnader på kun kr 1736,- per mnd. All belysning styres via Plejd system med appstyring og manuelle brytere, samt masterbryter ved inngangen som slår av all belysning i boligen med ett trykk.

Stue
Lys og elegant stue som ble totaloppusset i 2024/2025 med hellimt fiskebensparkett, nye overflater og plassbygde løsninger. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og store vindusflater med nye trelagsvinduer fra 2024 sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Det er etablert spesialbygget mediebord med integrert vinskap, hyller og belysning som gir et eksklusivt uttrykk. Stuen er utstyrt med The Frame 65 tommer TV og høyttalere fra Audiovector integrert i mediebordet. Musikk kan spilles av via WIFI og Bluetooth. Spesialtilpassede gardiner i velour bidrar til en lun og

gjennomført atmosfære.

Kjøkken
Lekker kjøkkeninnredning levert av HTH i 2024 med glatte fronter og benkeplate i kompositttstein med underlimt vask i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, herunder stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl/frys, oppvaskmaskin samt planlimt induksjonstopp med integrert ventilator. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper i benkeskapet. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og fremstår som både sosialt og funksjonelt med gjennomgående høy materialkvalitet.

Bad
Eksklusivt bad totalrenovert i slutten av 2024/2025 med gjennomførte materialvalg og spesialtilpassede løsninger. Badet har flislagte overflater fra Modena, varmekabler i gulv og mekanisk avtrekk med selvregulerende vifte. Innredningen består av spesialtilpasset servant, speil og skuffer utført av møbelsnekker, flislegger og glassmester. Dusjsonen har faste glassfelt og dør i herdet glass, samt plassbygget og flislagt nisje med integrert belysning. Armaturer og innbyggede blandebatterier er levert av kvalitetsprodusenten Primy/Scantap og er elegant integrert i vegg. Vegghengt toalett med innebygget sisterne kompletterer det moderne uttrykket.

Soverom
Romslig og rolig soverom med fiskebensparkett, nye overflater og plassbygget garderobeinnredning fra 2024/2025. Rommet har spesialtilpassede gardiner og er utstyrt med The Frame 55 tommer TV med integrerte vegghøyttalere fra Bowers & Wilkins. Alle kabler er skjult for et rent og minimalistisk uttrykk, mens forsterker og TV boks er plassert i mediebordet i stuen. Nye trelagsvinduer fra 2024 bidrar til et behagelig inneklima og god lydisolering.

Ekstern lagring
Leiligheten disponerer to eksterne boder på totalt 6 m² på loft med gode oppbevaringsmuligheter.

Standard
Innvendige overflater:
Gulv: Fliser i entreen. Hellimt parkett i fiskebensmønster i stue/kjøkken og soverom.
Vegger: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
Himlinger: Pusset og malte overflater. Takhøyde oppmålt til 2,47 meter i stuen.
Dører: Profilerte innvendige dører.

Fast inventar:
- Plassbygget garderobeinnredning og sittebenk i entreen.
- Plassbygget innredning med benkeplate og hyller i stuen. Under benkeplaten er det montert vinskap. Dette er bygget som et like innhuk i veggen, også med belysning.
- Plassbygget garderobeinnredning på soverommet.
- Plassbygget Mediebord i stuen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en stilren og moderne HTH-innredning fra 2024 med glatte fronter og benkeplate i kompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, herunder stekeovn, bred induksjonstopp med integrert kullfilterventilator, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn samt kjøl og frys. Det er installert komfyrvakt og automatisk vannstopper i benkeskapet.

Våtrom:
Leilighetens bad ble renovert i 2024/2025 og fremstår moderne og gjennomført med flislagt gulv på støpt betongkonstruksjon og flislagte vegger. Himlingen har sparklede og malte plater. Badet er innredet med plassbygget innredning med glatte finerte fronter, servant med helstøpt plate og heldekkende speil over benken. Dusjsonen har faste glassfelt og dør i herdet glass, samt innebygget garnityr med både regndusj og hånddusj. Servanten har innebygget blandebatteri, og det er veggfestet klosett med innebygget sisterne. I dusjsonen er det også etablert en plassbygget og flislagt hylle med integrert belysning.

Tekniske installasjoner:
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles rom i felles gang.
- Anlegget er nytt i sin helhet, og all kabling er skjult i hele boligen. Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget.
- Vesentlig påkostet belysning i boligen.
- Plejd styringssystem på mobil for alt av lysstyring.
- Varmekabler på badet.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
- Fordelerstokker er montert i skap i entreen. Disse er sikret med automatisk vannstopper.
- Automatisk vannstopper også i kjøkkenet.
- Mekanisk avtrekk med ventil i badet.
- Friskluftsventil på vinduer i stuen og soverommet.
- Varmtvannsbereder fra 2024 montert i skap i entreen.
Automatisk lekkasjesikring/vannstopper er installert.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Ytterdører
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Etasjeskiller
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 17 mm i stuen og 23 mm på soverommet. TG 2 er gitt

iht. toleransekrav i NS 3600.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Selger leier i dag en plass i lukket garasjekjeller for kr. 2 700,- per mnd, hvor leieavtalen kan videreføres til ny eier.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Leiligheten ble totaloppusset i 2024/25:
- Keroc AS: Totalrenovering bad. Arbeid utført slutten av 2024/2025
- Laukas elektriske AS: Alt nytt elektrisk, inklusiv sikringsskap i slutten av 2024
- Røranlegget ble lagt nytt
- Ny kjøkkeninnredning ble montert
- Nye gulv ble lagt
- Innvendige overflater oppgradert
- Nytt fast inventar og nisje med hylle og vinskap i stuen
- Nye vinduer

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Keroc AS Totalrenovering bad Arbeid utført slutten av 2024/2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Keroc AS Totalrenovering bad Slutten 2024/2025

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Keroc AS Totalrenovering bad Slutten av 2024/2025

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Laukas elektriske AS Alt nytt elektrisk, inklusiv sikringsskap Slutten 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Slutten 2024

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Keroc AS Totalrenovering bad Slutten 2024/2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave ved kjøp 2024

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med teglsteinsfasade.
- Flatt oppforet betongdekke, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:
- Trapper i betong
- Personheis.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Sentralt brannvarslingsanlegg.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, skiftet i 2024.

Ytterdør:
Entrédør i brannklasse B-30, produsert i 1982.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

TV på stue og i soverom medfølger ikke.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på

eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Styret skal underrettes om utleieforhold. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk tilsvarende cirka kr 800,- per mnd. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 736,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr. 1 736,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Fibernett fra GlobalConnect (100/100 mbps), kommunale avgifter, forretningsfører, vedlikeholdsfond, felles forsikring, trappevask, vaktmester m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Vedlikeholdsfond: kr 161,-
Felleskostnader: kr 1 575,-

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 545 000,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 179 999,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Skovveien 3, orgnr. 985200548

Om sameiet
- Sameiets navn er Sameiet Skovveien 3.
- Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt.
- Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.
- I 2011 ble det vedtatt bruksendring og reseksjonering av de 3 kontorseksjonene, snr. 5, 6 og 7, til 8 boligseksjoner, snr. 5, 6, 7, 26, 27, 28 , 29 og 30, slik at bygningen nå består av 22 leiligheter, 7 næringslokaler og 1 garasjeanlegg og er seksjonert i 30 seksjoner.

Vaktmester og renhold:

Sameiet Skovveien 3 har egen vaktmester. Vaktmestertjenester leveres av Master Vedlikehold AS og kan kontaktes gjennom styret. Master Vedlikehold AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, kosting/feiing, snømåking, strøing av inngangsparti og bakgård, og mindre løpende vedlikehold. Sameiet Skovveien 3 har avtale med renholdstjeneste med Ryszard Markowsko.

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

Nøkler og skilt:
Nøkkelchip til inngangsdør, kjeller, loft og egen etasje bestilles gjennom Styret. Leverandør er R.Bergersen. Skilt ved inngangsparti, postkasse og navn på ringeklokke bestilles gjennom Styret. Nøkkel inn til egen seksjon og postkasse er seksjonseier selv ansvarlig for.

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

Informasjon fra styreleder i sameiet 18.05.2026:
- Ingen planlagte større vedlikehold som vil påvirke felleskostnader eller skape gjeld. Sameiet er gjeldfritt pr. dato. Husleie økes normal i hht pris stigning hvert år.

Årsmøte for 2026 avholdes 28.05.2026.

Rehabilitering og større vedlikehold
- 2024: Reparasjon/vedlikehold av tak mot Skovveien.
- Nytt ventilasjonsanlegg for 2 etg i Skovveien 1 og 3, samt i næringslokaler i Skovveien 3.
- Skiftet gammel wire i heis.

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

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ikke opplyst at sameiet har sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viser et negativt resultat på kr. 148 171. For 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr 22 171,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82867186

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 652 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en særdeles attraktiv og ettertraktet beliggenhet i et veletablert område på Frogner, omgitt av vakre bygårder, rolige gater og klassisk vestkantbebyggelse. Her bor du i et av Oslos mest

prestisjefylte nabolag med en perfekt kombinasjon av skjermet bomiljø og nærhet til alt byen har å by på.

Fra boligen er det kort vei til flere av hovedstadens mest populære rekreasjonsområder. Frognerparken, Frognerkilen, Bygdøy og Skarpsnoparken byr på flotte turmuligheter året rundt, mens badeplassene på Bygdøy er populære sommerdestinasjoner. På vinterstid ligger Frogner Stadion like i nærheten med skøytebane og aktivitetstilbud.

Området har et rikt utvalg av servicetilbud, hyggelige kaféer og anerkjente restauranter. I nærområdet finner du blant annet Kaffebrenneriet, Kolonihagen, Villa Paradiso og Sawan, samt dagligvarebutikker, vinmonopol og Gimle kino. Sommerokvartalet ligger kun en kort spasertur unna og tilbyr restauranter, barer og treningssenter.

Det er gangavstand til Solli plass, Vika, Aker Brygge, Tjuvholmen, Majorstuen og Bygdøy allé, med et bredt utvalg av shopping, kulturtilbud og byliv. Beliggenheten gir også svært gode kollektivforbindelser med både buss og trikk i umiddelbar nærhet, noe som gjør hverdagen enkel enten du pendler til jobb eller studier.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.06.1986.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning foruten opprinnelig WC-rom som er omgjort til garderobeløsning. Tiltaket er i utgangspunktet ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger m.m., nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2068, vedtatt 12.08.1975.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 202313406 - Reguleringssak
Beskrivelse: Planen for oppgradering av Henrik Ibsens gate og Løkkeveien handler i hovedsak om å forbedre sykkeltilretteleggingen og gjøre gatene mer trafikksikre og byvennlige. Prosjektet er en del av Oslo kommunes større satsing på et sammenhengende sykkelveinett mellom sentrum og Oslo vest.

Oscars gate 94 - rehabilitering av balkonger
Saksnummer 2025/11397 - Byggesak

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/211/224/16:
03.07.1894 - Dokumentnr: 900348 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:224
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1896 - Dokumentnr: 900571 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:224
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.1897 - Dokumentnr: 900574 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:224
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1969 - Dokumentnr: 505332 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. bensinstasjon
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Bestemmelse om bruksendring
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:224
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

05.10.1982 - Dokumentnr: 510062 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET
ETTER 90% AV FØRSTE TINGLYSTE
OVERDRAGELSESSUM
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:224 Snr:16 F
Gjelder denne registerenheten med flere

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

05.10.1982 - Dokumentnr: 510062 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/2959
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 25 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold

ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - kr. 2 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 382,-
Utlegg foto ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport inkludert 1 stk plantegning ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 138 852,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. oktober 2026

Ansvarlig megler
Vetle Thon Ellingsen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 46947815

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Wergelandsveien 23B
0167 OSLO
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Skovveien 3

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 307 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	8 min 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	9 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	22 min 1.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min 2.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	5 min 0.4 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	6 min 0.5 km

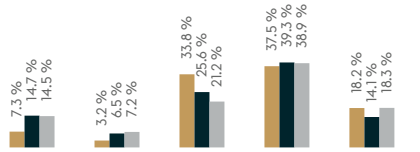
Offentlig transport

Niels Juels gate Linje 12N	1 min 0.1 km
Niels Juels gate Linje 12	1 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.1 km

Barnehager

Lycee Francais Rene Cassin Dos... 97 barn	2 min 0.2 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5... 15 barn	3 min 0.2 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Inkognito terrasse balløkke	4 min
Trafotaket streetbasketanlegg	6 min
SATS Solli plass	3 min
Friskis & Svettis Oslo	11 min

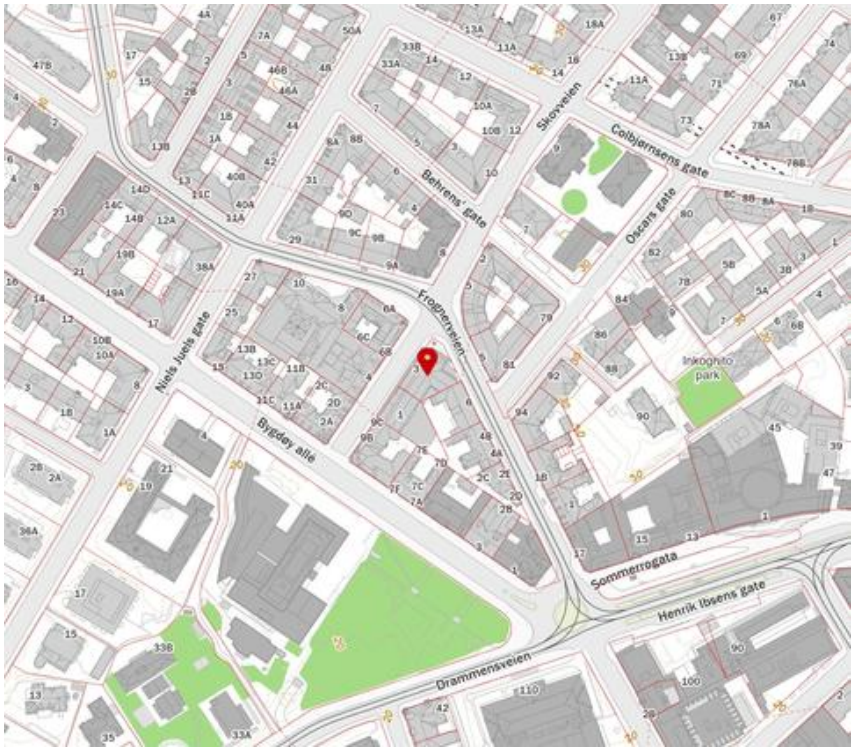
«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tyder

Tilstandsrapport

Skovveien 3, 0257 Oslo

Befaringsdato: Mandag 11. mai 2026

Utskriftsdato: Fredag 22. mai 2026

Referanse: 13361-1

Rapporten

Rapporten er utarbeidet av en representant fra Tyder As.
Tyder er et selskap som i driver med tilstandsrapporter og vurdering av fast eiendom.

Navnet Tyder kommer fra å tyde noe, gjøre en vurdering, forklare, finne ut betydningen av og forstå hensikten med. Teamet av takstmenn bringer med seg god erfaring og dyp kompetanse, noe som gjør Tyder til en unik aktør i markedet.
Tyder markerer en ny begynnelse og reflekterer selskapets fokus på presisjon og klarhet i alle aspekter av våre tjenester.

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Bjørn Fosser

Oppsummering av avvik

Element	Beskrivelse	TG 2
Ytterdører Bygningsdeler generelt	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	Side 13
Etasjeskiller	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 17 mm i stuen og 23 mm på soverommet. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.	Side 14

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2024	Keroc AS Totalrenovering bad Arbeid utført slutten av 2024/2025
2024	Laukas elektriske AS Alt nytt elektrisk, inklusiv sikringsskap Slutten 2024
2024	Røranlegget ble lagt nytt
2024	Ny kjøkkeninnredning ble montert
2024	Nye gulv ble lagt
2024	Innvendige overflater oppgradert
2024	Nytt fast inventar og nisje med hylle og vinskap i stuen
2024	Nye vinduer

Konklusjon

2-roms eierseksjon i boligblokk med 2 eksterne boder på loftet.
Leiligheten ligger i 4. etasje.

Boligen er pusset opp i regi av dagens eier i 2024/25 og holder gjennomgående høy standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1983, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Karl Andreas Sandvik Høydal å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

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

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealoppmåling

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Loft		6			
4. etg	51				
Sum	**51**	**6**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Ekstern bod 1, Ekstern bod 2	
4. etg	Bad, Entré, Soverom, Stue/kjøkken		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen. Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Karl Andreas Sandvik Høydal
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Tilstede:	Bjørn Fosser Karl Andreas Sandvik Høydal

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 211 Bnr: 224 Snr: 16
Eier/Hjemmelshaver:	Karl Andreas Sandvik Høydal
Eierbrøk:	54 / 2 959

Boligblokk

Boligblokk

Beskrivelse: Boligen er gjennomgående pusset opp i 2024/25

Våtrom

Bad

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

Gulvkonstruksjon i bad TG 0

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Hva slags materiale er sluket laget av:
- Plast

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet:
- Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene:
- Nei, innenfor normal standard.

Vegger i bad TG 0

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner:
- Nei

Er det registrert bom/løse fliser:
- Nei, innenfor normal standard.

Himlingsoverflate bad TG 0

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Sanitærutstyr bad TG 0

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant som del av helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Innebygget garnityr i dusjen med regndusj og hånddusj. Innebygget blandebatteri for servanten.

Fast inventar bad TG 0

Beskrivelse: Plassbygget innredning med glatte finerte fronter. Heldekkende speil over benkeplate med servant. Plassbygget og flislagt hylle i dusjen med belysning.

Hulltaking bad TG IU

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

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

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

Beskrivelse: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles rom i felles gang.

Anlegget er nytt i sin helhet, og all kabling er skjult i hele boligen.

Vesentlig påkostet belysning i boligen.
Plejd styringssystem på mobil for alt av lysstyring.
Varmekabler på badet.

Er det kursfortegnelse:
- Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget:
- Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen:
- Ja

Løser sikringene ofte ut:
- Nei

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

VVS (vann-. avløpsrør, vannbåren varme, ventilasjon, etc)

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

Vann- og avløpsrør TG 0

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Fordelerstokker er montert i skap i entreen. Disse er sikret med automatisk vannstopper.

Automatisk vannstopper også i kjøkkenet.

Ventilasjon TG 1

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i badet.
Friskluftsventil på vinduer i stuen og soverommet.

Vurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk også fra kjøkkenet. Det er godt avtrekk fra badet, friskluftsventiler i stue og kjøkken. Det er derfor vurdert at det er tilstrekkelig luftsirkulasjon i boligen for et normalt inneklima.
. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Varmtvannsbereder TG 0

Beskrivelse: Varmtvannsbereder montert i skap i entreen.

Har berederen fast strømtilkobling:
- Ja

Produksjonsår for berederen:
- 2024

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper:
- Ja

Bygningsdeler generelt

Vinduer og ytterdører

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

Vinduer TG 0

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, skiftet i 2024.

Er noen av vinduene synlig punktert:
- Nei

Er vinduene funksjonstestet under befaringen:
- Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Ytterdører TG 2

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30, produsert i 1982.

Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Kjøkkeninnredning

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

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i kompositt med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator integrert i platetoppen.
Stekeovn, bred induksjonstopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Hvitevarer i Miele.

Hvilken produsent er kjøkkenet:
- HTH

Er det komfyrvakt:
- Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap:
- Ja

Etasjeskiller

TG 2

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

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue og soverom.

Vurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 17 mm i stuen og 23 mm på soverommet.
TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.

Årsak: Årsaken er vanligvis setninger som har påvirket bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.

Konsekvens: Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve. Avviket er vanlig på denne typen bygg fra tilsvarende tidsepoke.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse: Fliser i entreen. Hellimt parkett i fiskebensmønster i stue/kjøkken og soverom.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater og murpuss.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde målt under befaringen:
- 2.47 m.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i:
- Stuen

Innvendige dører

TG 0

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Fast inventar

TG 0

Beskrivelse: Plassbygget garderobeinnredning og sittebenk i entreen.
Plassbygget innredning med benkeplate og hyller i stuen. Under benkeplaten er det montert vinskap. Dette er bygget som et like innhuk i veggen, også med belysning.

Plassbygget garderobeinnredning på soverommet.

Plassbygget Mediebord i stuen.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Felles bygningsdeler

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med teglsteinsfasade.
- Flatt oppforet betongdekke, tekket med papp/foliemembran.

Innvendige bygningsdeler:
- Trapper i betong
- Personheis.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Sentralt brannvarslingsanlegg.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

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

Beskrivelse: Det er fremvist FDV dokumentasjon på rehabilitering av badet.
Samsvarserklæring på utsikfting av el. Anlegg er fremvist.
Eier er i besittelse av fakturaer fra diverse arbeider og innkjøpte materialer. Det er i denne rapporten kun etterspurt dokumentasjon teknisk forskrift oppgir som et krav.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	04-05-2026	Eiers egenerklæring er mottatt	
Eier	11-05-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta bestemmelsene gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt.

For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

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

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

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

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Karl A S Høydal	9578-5999-4-4193605	2026-05-04 13:58:23

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0256/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skovveien 3, 0257 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Karl Andreas Sandvik Høydal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82867186
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Keroc AS Totalrenovering bad Arbeid utført slutten av 2024/2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Keroc AS Totalrenovering bad Slutten 2024/2025

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Keroc AS Totalrenovering bad Slutten av 2024/2025

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Laukas elektriske AS Alt nytt elektrisk, inklusiv sikringsskap Slutten 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Slutten 2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Keroc AS Totalrenovering bad Slutten 2024/2025

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave ved kjøp 2024

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0256/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Karl A S Høydal	**2026-05-04**

Identifikasjon

Karl A S Høydal

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

enova

Energiattest



Adresse **Skovveien 3, 0257 OSLO**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298613**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80876823**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **224**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **178,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **178,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 083 kWh**



Skovveien 3, 0257 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Skovveien 3, 0257 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 13.05.26 Side 1 av 2

Sameiet Skovveien 3		**Vår ref.:**	389/16	**Fødselsdato eier:**	20.07.1999
Skovveien 3		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0257 OSLO		**Eiere:**	Karl Høydal		
Organisasjonsnr:	985 200 548	**Seksjonsnr:**	16		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 736**

Felleskostnader:	Vedlikeholdsfond Skovveien 3	161
	Felleskostnader	1 575

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:	John Inge Røtting
Adresse:	Skovveien 3
Postnr/-sted:	0257 OSLO
E-post:	sameietskovveien3@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 13.05.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	8 511
Annen formue:	7 160	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1982				
Gårds/bruksnr:	211/224 - seksjon:16				
Bygningstype:	Bygård				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	652.3		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82867186

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1984	Første innflytting:	01.01.1999	SSBnr:	H0403
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2	BTA	54
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	389-010		

Fasiliteter:

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Skovveien 3	**Vår ref.:**	389/16	**Fødselsdato eier:**	20.07.1999
Skovveien 3	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0257 OSLO	**Eiere:**	Karl Høydal		
Organisasjonsnr: 985 200 548				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

Sameiet Skovveien 3 har avtale med renholdstjeneste med Ryszard Markowsko.

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

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

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

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

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

Påse at pilen er i det grønne feltet.

Siste brannøvelse ble avholdt 2018.

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

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

Annen informasjon:

Sameiet Skovveien 3

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 27.05.2025, kl 17:00

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

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _



Årsmøte i Sameiet Skovveien 3

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

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Skovveien 3

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om kameraovervåkning av fellesarealer

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

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

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

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

Vedtektene får følgende tillegg:

"**2.6 Kameraovervåkning**

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

Flertallskrav: 2/3 flertall

4.2 Forslag fra styret om regler rundt oppussing av seksjoner

Regler for oppussing i Sameiet Skovveien 3

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

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

4.3 Forslag fra styret om fiber fra Global Connect

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

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

Den enklete kan ved behov oppgradere hastighet på fiber:

500/500 mbps 99 kr/mnd

1000/1000 mbps 199 kr/mnd

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

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Sandra Hasle Johansen fratrer som styreleder grunnet flytting.

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

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Kim Nordquelle fratrer som styremedlem grunnet flytting.

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

Forslag til vedtak: Herman Nordquelle stiller til valg som styremedlem

Anne Margrethe Lie stiller til valg som styremedlem

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Kristin Lied

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 25.04.2025

Styret i Sameiet Skovveien 3

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

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Skovveien 3

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på sameietskovveien3@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Skovveien 3

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 6

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

Sameiet Skovveien 3 har avtale med renholdstjeneste med Ryszard Markowsko.

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og 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 Sameiet Skovveien 3, plikter å sørge for systematisk oppfølgning 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, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 7 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024: Reparasjon/vedlikehold av tak mot Skovveien.

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

Skiftet gammel wire i heis.

Styrets arbeid i 2024

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

Styret har i perioden arbeidet med:

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

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

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

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

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

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

25.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Skovveien 3

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Skovveien 3

Sted:_____, dato:_____

Sandra Hasle Johansen Styreleder	John Inge Røtting Styremedlem	Kim Nordquelle Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å betale tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

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

Note 5 - Eksterne tjenester

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

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

Note 7 - Renteinntekter

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

Note 7 - Renteinntekter

Note 8 - Andre finansposter

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

Note 9 - Disponible midler

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

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 11 - Innestående på særvilkår

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Skovveien 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Skovveien 3

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



Til årsmøtet i Sameiet Skovveien 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Document ID: 8a90bb48-a883-41f8-8383-6a70d27aaff2

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, 30.april 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 8a90bb48-a883-41f8-8383-6a70d27aaff2

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

Wolters Kluwer

Document ID: 8a90bb48-a883-41f8-8383-6a70d27aaff2

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

Steinar Arild Loven

bankID

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

Document ID: 8a90bb48-a883-41f8-8383-6a70d27aaff2

VEDLEGG



Styrets redegjørelse – lekkasjesaken i seksjon 0602

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

Bakgrunn og saksgang

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

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

I starten var det uklart:

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

Underveis har styret blant annet:

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

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

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

Den anbefalte løsningen

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

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

Styrets vurdering og håndtering av saken

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

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

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

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

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

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

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

Notat

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

OPPSUMMERING AV SAKSGANG VED REPARASJON AV DEKKE PÅ TERRASSE I SEKSJON

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

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

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

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

1. PROBLEMSTILLINGEN

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

I denne saken var det uklart

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

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

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

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

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

2. NÆRMERE OM SAKSGANG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. FORELØPIG OPPSTUMMERING

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

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

Anders Evjenth
Partner, Advokat

Bull & Co Advokatfirma AS



Slik finner du oss - Veibeskrivelser og møtelokaler

Med bil:

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

Parkeringshus:

- Vålerenga P-hus (Aimo Park)

Med kollektivtransport:

Buss:

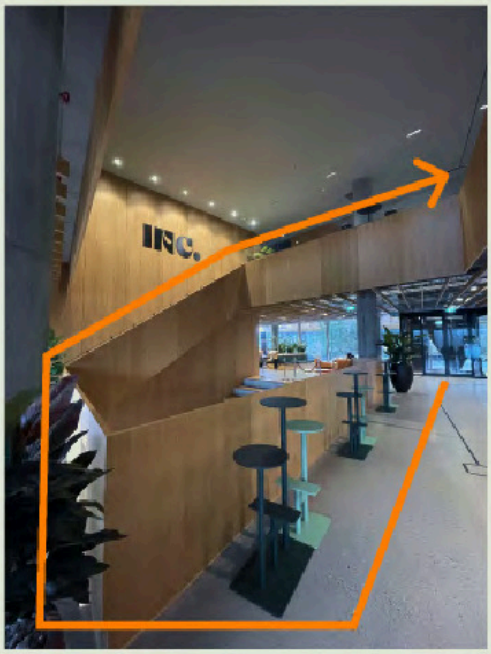
- Nærmeste bussholdeplass er Valle og Fyrstikktorget.
- Buss nr. 21
- Ca. gangavstand er 5 minutter.

T-bane:

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

Finn møterommet ditt

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

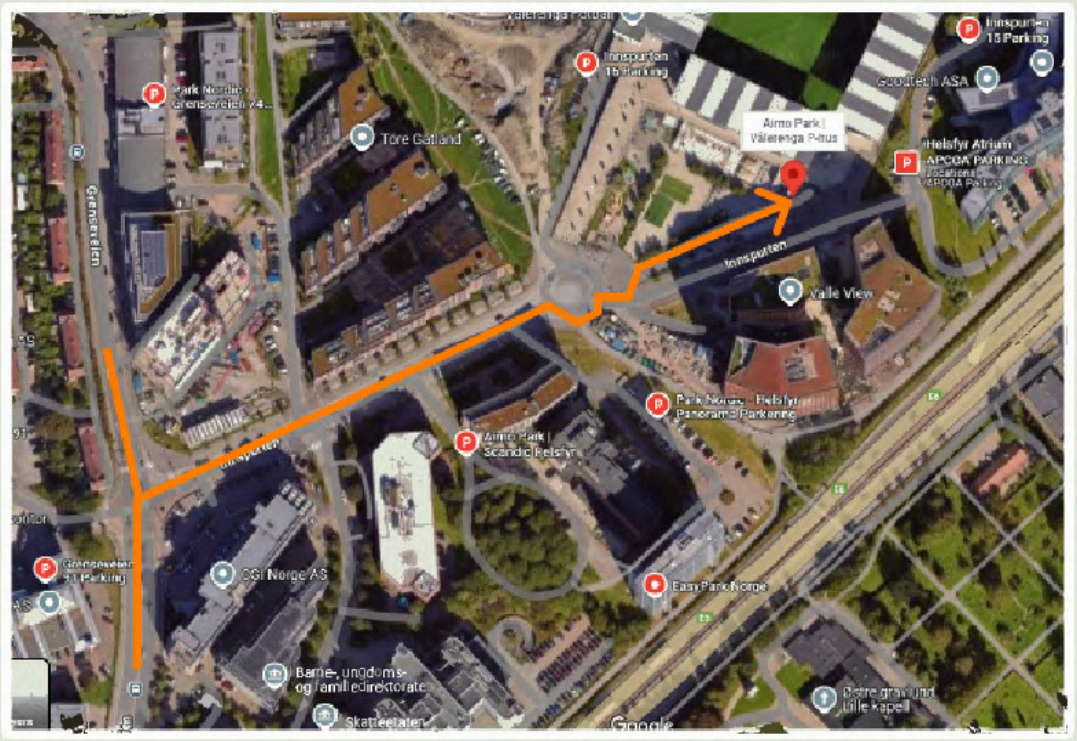


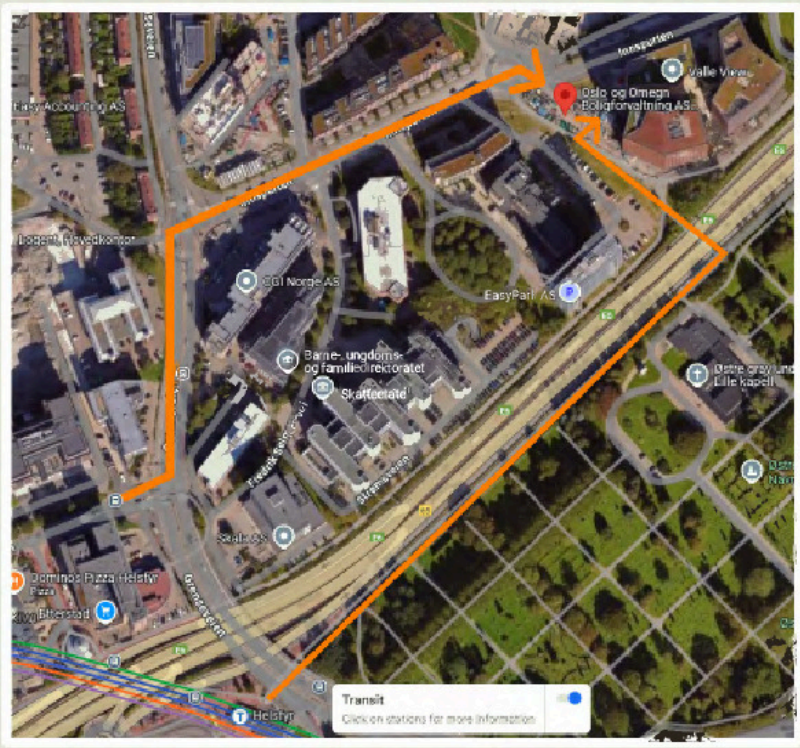


Se neste side for kartbeskrivelser

Karttegninger

Med bil





Med buss og T-bane

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Skovveien 3 tirsdag 27.05.2025 kl. 17:00 - Innspurten 11C (Valle Vision).

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Skovveien 3

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 8 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 8 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 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

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 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 110 000.

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om kameraovervåkning av fellesarealer

OPPDATERT NAVNEFORTEGNELSE:

- *ANTALL MØTT: 9*
- *ANTALL FULLMAKTER: 0*

Vedtak:
Årsmøtet godkjenner kameraovervåkning av fellesarealer iht. fremlagt forslag.

Vedtektene får følgende tillegg:

"2.6 Kameraovervåkning

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

Forslaget ble vedtatt. 7 stemte for og 2 stemte mot.

4.2 Forslag fra styret om regler rundt oppussing av seksjoner

Vedtak:
Husordensreglene får følgende tillegg:

"10. Regler for oppussing

- Seksjonseieren som pusser opp skal henge opp oppslag med navn, telefonnummer og e-post utenfor slusedør samt i fellesarealer (heis og glassdør ved heis). Her skal man opplyse om varighet av oppussingen og når man forventer å være ferdig. Lappen skal ikke fjernes før endt oppussing.
- Oppussing skal varsles senest 3 uker før oppstart.
- Arbeid skal foregå på hverdager mellom kl 07:00-19:00. Lørdager: 10:00-15:00. (Dette gjelder uavhengig av offentligrettslige tillatelser). Støyende arbeid skal ikke

foregå på søndager eller helligdager.

- Dersom det skal gjøres arbeid som pigging, slissing/boring i betong eller annet svært støyende arbeid i forbindelse med oppussing, så må dette varsles med en ekstra lapp på lokasjoner som nevnt i første punkt, senest 5 dager i forveien (virkedager) med estimerte tidsintervaller for slikt arbeid. Slik arbeid skal foregå på hverdager mellom kl 07:00-17:00.
- Dersom vann må stenges, så må dette varsles minimum 3 dager i forveien (virkedager).
- Seksjonseier forplikter seg å vaske fellesarealer jevnlig og for byggestøv. Det er ikke sameiets renholder sitt ansvar å rengjøre etter oppussing.
- Dersom det bæres avfall i oppgangen eller i heisen så må dette gjøres uten ødeleggelser på fellesarealer. Dersom man skulle være uheldig å skade eller ødelegge noe i fellesareal plikter man å gi beskjed til styret.
- Materialer kan lagres midlertidig på seksjonseiers egne garasjeplass. Avfall skal ikke lagres i fellesareal eller fellesareal i garasje eller utenfor egen garasjeplass. Dersom avfallet er til sjenanse for beboere så har styret har rett til å be om fjerning av disse materialene. Alternativt så fjernes disse på seksjonseiers regning.
- Sameiets avfallsbeholdere skal ikke brukes til å fjerne avfall i forbindelse med oppussingen.
- Vinduer: Ved utskiftning av vindu så skal autorisert håndverker/entreprenør brukes. Vinduene skal være tilnærmet identisk til eksisterende vinduer og ha korrekt farge mot gaten (RAL 8028).
- Bærevegg: ved oppussing og rivning av vegger så må ikke bærende konstruksjoner rives/fjernes. Dersom bærende konstruksjon skal fjernes, så skal det søkes til styret og Oslo Plan og Bygg. Ved fjerning av andre vegger inne i egen seksjon, så er det seksjonseiers ansvar å undersøke at disse ikke er bærende."

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

4.3 Forslag fra styret om fiber fra Global Connect

Se informasjon om tilbudet i innkallingen.

Vedtak:

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

8 stemte for og 1 stemte blankt. Forslaget ble vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Sandra Hasle Johansen fratrer som styreleder grunnet flytting.

John Inge Røtting ble valgt som styreleder for 2 år. Valgt ved akklamasjon.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

John Inge Røtting endret rolle fra styremedlem til styreleder.

Vedtak:

Kim Nordquelle fratrer som styremedlem grunnet flytting.

Herman Nordquelle og Anne Margrethe Lie ble valgt som styremedlem for 2 år. Valgt ved akklamasjon.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Anne Cloetta ble valgt som varamedlem for 1 år. Valgt ved akklamasjon.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17.50.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, John Inge Røtting, for 2 år
Styremedlem, Herman Nordquelle, for 2 år
Styremedlem, Anne Margrethe Lie, for 2 år
1. varamedlem, Anne Cloetta, for 1 år

Protokoll for Sameiet Skovveien 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	28.05.2025
Protokollvitne	Michael Hjelmtveit (sign.)	28.05.2025



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Skovveien 3

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: tirsdag 23.09.2025, kl 19:00

Sted: Møtested er ikke fastsatt

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Sameiet Skovveien 3 tirsdag 23.09.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams (videokonferanse)

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Møte-ID: 316 274 495 960 3

Oppgi passord: Sd6Sm2ho

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart.

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Skovveien 3

tirsdag 23.09.2025, kl 19:00 Møtested er ikke fastsatt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Orientering om vedlikeholdsbehov av takterasse/ leilighet

Sette-styret (Herman Nordquelle, Anne Margrethe Lie og Anne Cloetta) har besluttet at terrassen til 602 må pigges helt opp og bygges opp på nytt. For orden skyld; styreformann John Inge Røtting er eier av 602 og er derfor erklært inhabil.

Som dere vet så er terrassen i 602 og 601 taket til leilighetene i 5 etasje og dermed definert som en del av ytre bygningsmasse og er derfor i hht vedtektene sameiets ansvar å vedlikeholde disse terrassene.

Dette har vært en lang historie:

I februar 2024 (14 dager før nye eiere overtok), ble det påvist vanninntrenging i 602 og siden det har det pågått en diskusjon mellom ny eier av 602 og sameiets styre om omfanget av skaden, hvem som har rehabiliteringsansvaret og hvilken løsning som er formålstjenlig med sikte på at en ønsker en varig løsning som:

- Hindrer ytterligere skade på bygningsmasse eller fellesarealer.
- Gjenoppretter funksjonalitet og sikkerhet.
- Bevarer verdien av eiendommen.

I januar 2025 erkjente fjorårets styre at det er brudd i membranen og at det er sameiets ansvar å vedlikeholde dette. Pga uenighet om teknisk løsning ble eier og fjorårets styre enig om å innhente 3 parts råd av takstmann Baard Bakken.

Bakken godkjente først styrets innleide takstmann Arnstein Johansen sin tekniske løsning, med å ta av fliser og smøre membran på eksisterende betonglag. Men på grunn av uklarheter med hva Bakken egentlig hadde fått av underlagsdokumentasjon fra styret, fortsatte saken. Det viste seg at Bakken ikke hadde fått alle skaderapportene som foreligger, og når han fikk rapportene 19. august i år – så uttalte han følgende 20. august;

«Viser til dagens telefonsamtale, e-post under samt mottatte rapporter i går og i dag.

For ordens skyld vises også til e-post fra meg allerede den 31. mars i år (utdrag):

Ber derfor om å få oversendt relevant dokumentasjon som f. eks. beskrivelse av skade,

skadeomfang og planlagte utbedringer.

Har også nevnt muntlig ved noen anledninger at jeg savner tidligere rapporter.

Det er altså minst 8 høyst relevante dokumenter jeg ikke har mottatt tidligere; mottok Befaringsrapport BOVG

samt Skadetakst Takst Forum AS i går og rapport vedr. lekkasjesøk i dag, alle fra deg.

De tre rapportene er gjennomgått i dag.

Med bakgrunn spesielt i rapporten fra BOVG har det fremkommet flere nye opplysninger; bl.a. er det fremlagt

det jeg oppfatter som en mer omfattende og grundig utbedringsmetode enn prosjektering utført av Takst Forum/

Wanted.

Befaringsrapporten fra BOVG synes også å være mer komplett i forhold til lukking av kritiske punkter nevnt i

mitt notat av 07. april i år.

Hører fra deg.»

Før sette-styret rakk å fortsette dialogen med Bakken om at utbedringsmetode foreslått av BOVG var mest komplett, fikk alle parter fremlagt en OPAK rapport fra Sameiet Skovveien 1. Rapporten datert mai 2023 var ikke kjent for nåværende styret eller de øvrige partene fra tidligere.

Her ble det påvist av OPAK som var leid inn i forbindelse med Skovveien 1's rehabilitering av tilsvarende terrasser, at det ligger vann under membranen i terrassen til 602 (se vedlagt skriv). Daværende styre i Skovveien 3 ble på det sterkeste anbefalt å rehabilitere terrassene sine samtidig med Skovveien 1, fordi terrassene hang sammen og hadde samme bygningsfeil. Styret avslo av ukjent grunn.

Bakken har avgitt ny erklæring hvor han konkluderer med at opp-pigging og etablering av ny terrasse er eneste mulighet for å oppfylle de tre punktene ovenfor (se vedlagt mail fra ham og takstene fra BOVG som han henviser til).

På denne bakgrunn har årets sette-styre gjort sin beslutning om full opp-pigging og reetablering av terrassen.

Pga at saken har dratt svært langt ut i tid – Røtting/Langlete har ikke kunnet flytte inn siden mars 2024 – så har styret valgt å gå for Oslo Byggentreprenør AS som kjenner saken godt og kan starte arbeidet allerede i uke 40.

Vedlagt er også takstrapport fra Gjensidige som bekrefter at de gjenoppretter leiligheten innendørs, men at sameiet er ansvarlig for rehabilitering av terrassen.

Vedlagt er også takst mottatt fra selgers forsikringsselskap som støtter sette-styrets valg av løsning.

Under gjennomføringen vil sette-styret støtte seg på en fagperson fra Sweco – Ulrike Bär. Hun har vært på befaring i 602 med OBE og støtter også Sette-styrets valg av løsning.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

Styrets innstilling: Sette-styret (Herman Nordquelle, Anne Margrethe Lie og Anne Cloetta) har besluttet at terrassen til 602 må pigges helt opp og bygges opp på nytt.

3. Finansieringsmetode beslutningssak

Styret har vedtatt at det lovpålagte vedlikeholdet av takterrassen og leiligheten skal gjennomføres. Finansieringsmetoden vedtas av årsmøtet.

Årsmøtet må først ta stilling til om årsmøtet skal benytte vedlikeholdsfondet i sak 3.1 med 2/3 flertall.

Etter dette må årsmøtet ta stilling til hvordan det overskytende skal finansieres - sak 3.2.

Kostnader er forventet å utgjøre ca kr. 1.2 mill

Dersom det etter nærmere teknisk vurdering viser seg at terrasse nr. 2 har liknende skadeomfang og må rehabiliteres, er det innenfor styrets mandat å inkludere denne i tiltaket. Totalkostnaden vil da kunne øke til ca. kr 2 mill. Årsmøtet bes ta stilling til finansiering av hele tiltaket, inkludert eventuell rehabilitering av terrasse nr. 2.

3.1 Vedlikeholdsfond og oppsparte midler

Sameiet har et vedlikeholdsfond med ca. kr 600 000. Dette kan vedtas anvendt av årsmøtet med 2/3 flertall. Å benytte vedlikeholdsfondet vil redusere behovet for låneopptak/kapitalinnkreving.

Forslag til vedtak: Sameiet finansierer vedlikeholdet ved bruk av vedlikeholdsfond så langt det rekker.

3.2 Innhenting av kapital

Dersom vedlikeholdsfondet ikke dekker hele kostnaden, må årsmøtet ta stilling til hvordan det resterende beløpet skal finansieres. Følgende alternativer krever alminnelig flertall. Alle disse alternativene krever alminnelig flertall.

Forslag til vedtak – Alternativ 1:

Sameiet innhenter kapital direkte fra seksjonseierne. Hver seksjonseier faktureres forskuddsvis for sin andel av kostnadene, fordelt etter sameiebrøk.

Forslag til vedtak – Alternativ 2:

Styret gis fullmakt til å ta opp lån for å finansiere vedlikeholdsprosjektet. Lånebelastningen fordeles etter sameiebrøk.

Forslag til vedtak – Alternativ 3:

Sameiet finansierer vedlikeholdsprosjektet med opptjente driftsmidler. Dersom disse ikke er tilstrekkelige, skal resterende beløp finansieres gjennom [kapitalinnkreving/ låneopptak] – årsmøtet må velge én løsning.

Forslag til vedtak: **Alternativ 1:**

Seksjonseierne faktureres for sin brøkfordelt andel av kostnadene til vedlikeholdsprosjektet.

Alternativ 2:

Styret får fullmakt til å ta opp lån til å finansiere vedlikeholdsprosjektet.

Alternativ 3:

Sameiet finansierer vedlikeholdsprosjektet med opptjente driftsmidler. Dersom disse ikke strekker til vil det resterende finansieres med *kapitalinnkreving* eller *låneopptak* - årsmøtet må velge en.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Fra: Baard Bakken <post@baardbakken.no>
Sendt: lørdag 30. august 2025 11:12
Til: Anders Evjenth <ae@bull.no>; Solveig Dahl Thommessen / SOLVER <sdt@advokatsolver.no>
Kopi: Herman Nordquelle <hnordquelle@gmail.com>; Anne Margrete Lie <yellowhouse_007@yahoo.no>; Anne Cloetta <cloetta56@gmail.com>; Arnstein Johansen <arnstein@takst.no>
Emne: Sameiet Skovveien 3 - Prosjektering av arbeider ifm. takterrasser

God formiddag,

Viser til e-post korrespondanse (siste fra adv. Thommesen i går er limt inn) under samt telefonsamtale med adv. Thommesen i går ettermiddag.

Vedlagte Opak-rapport/notat fra 03.05.2023 mottok jeg fra advokat Thommesen i går.
Denne rapporten er nr. 9 i rekken av høyst relevante rapporter/dokumenter jeg har etterspurt ved flere anledninger helt fra slutten av mars i år; usagt av hvilken grunn disse ikke ble fremlagt tidligere.
3 av rapportene ble mottatt først 19. august fra advokat Evjenth og senest ble Opak-rapport/notat i går mottatt fra advokat Thommesen.

Med bakgrunn i viktig historikk og nye opplysninger av vesentlig betydning som først nå fremkommer /er dokumentert i disse rapportene, trekkes herved min tidligere konklusjon vedr. utført prosjektering med Johansen (Takst Forum) som ansvarlig prosjekterende og Wanted som utførende.
Min konklusjon (nevnt i e-post fra meg til sameiet 22. mai i år) trekkes med øyeblikkelig virkning.

Jeg tillater meg derfor å anbefale Sameiet Skovveien 3 at planlagte arbeider på takterrasser blir omprosjektert
i sin helhet av andre fagfolk.
Det kan da tas utgangspunkt i foreslått utbedringsmetode fra f.eks. BOVG.

Ønsker alle en god helg videre.

Med vennlig hilsen,
Baard Bakken
Murmester NML / Takstingeniør NT

BAARD BAKKEN AS
Mob: 41 50 67 33
www.baardbakken.no

BOVG
TAKST OG SKADE

BEFARINGSRAPPORT

Vårt saksnummer: 22901

Skadenummer: -

En del av Bygg og Våtromsgruppen



BEFARINGSRAPPORT

Oppdragsgiver: **Advokatfirmaet Solver AS**
Vækerø Park, Drammensveien 264
Postboks 136
1325 Lysaker

Vårt saksnummer:	**22901**	Antall sider:	**19**
Skadenummer:	**-**	Overtagelsesdato:	**Mars 2024**
Oppdrag mottatt dato:	**30.05.2024**	Skadedato:	**24.04.2024**
Besiktiget dato:	**10.06.2024**	Tilstede ved befaring:	**John Inge Røtting, og undertegnede**
Gnr / bnr / kommune:	**211/224 snr. 25**	Bygningstype:	**Toppleilighet i blokk**
Kjøper:	**John Inge Røtting** **Hilde Langlete**	Byggeår:	**1982**
Selger:	**Andreas Osnes**	Skadetype:	**Vanninntrengning**
Megler:	**Nordvik bolig**	Besiktiget av:	**Olav Andreas Veierland**

Bakgrunn:

Kjøper av Skovveien 3, 0257 Oslo har etter overtakelse bedt om assistanse fra Advokatfirmaet Solver AS i forbindelse med feil / skader som er avdekket i / ved boligen.

Dette dreier seg om følgende forhold:

- Lekkasje fra terrasse

Undertegnede har gjort følgende vurderinger ut fra overnevnte punkter.

- Vurdering av skadeomfanget og årsak
- Utbedringsmetode
- Kalkulasjon og kostnadsberegning

Mandat:

Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å besiktige de påpekte forhold, beskrive og kalkulere disse.

Det bes om at det gjøres undersøkelse av følgende forhold:

- Lekkasje fra terrasse

Det bes om at det utarbeides en **reklamasjonsrapport**.

Skadens årsak, omfang, anbefalt utbedringsmetode og antatte utbedringskostnader skal grundig beskrives. Det må foretas en vurdering av om det foreligger brudd på dagjeldende byggeforskrifter, detaljblader og/eller byggeskikk. **Det må også vurderes om opplysningene i tilstandsrapporten som forelå er riktige og om takstmann har fulgt forskriften «tryggere bolighandel».**

I tillegg bes det om at kostnader som gjelder følgeskader, og kostnader som følge av selve årsaken til lekkasjen spesifiseres ettersom sameiets forsikring trolig tar kostnader til følgeskader. Det bes også om en vurdering av om leiligheten er beboelig slik den fremstår etter skaden.

Det bes om at forholdene dokumenteres med bilder fra befaringen, gjerne med kommentarer til hvert bilde.

3. ØVRIGE FORHOLD

For det tilfelle at rekvirent forut for befaring oppdager nye forhold eller at dette avdekkes underveis i befaringen, skal disse medtas i rapporten. Disse skal også så grundig som mulig beskrives i forhold til skadeårsak, omfang og antatte utbedringskostnader. Disse eventuelle nye forholdene skal inngå i pristilbudet.

For det tilfelle at den fagkyndige ser behov for å åpne konstruksjonen for videre avdekking må dette avklares direkte med rekvirent/boligeier.

Mottatt dokumentasjon:

- Salgsoppgave
- Tilstandsrapport
- Egenerklæringsskjema
- Rapport etter lekkasjesøk, Lekkasjesøk AS 23.04.2024
- Pristilbud Even Sætre murerforretning AS 06.10.2021
- Faktura Even Sætre murerforretning AS 26.10.2021
- Skaderapport Belfor Norway AS 23.05.2024

Konklusjon:

Takterrasse
Det ble februar 2024 at varmefolie hadde sluttet å virke. Etter videre undersøkelser ble det oppdaget fukt i yttervegg, og laminatgulv i stue/kjøkken i forbindelse med avdekking av vannlekkasje fra utekran, og lekkasje fra vegg.

Det ble da påvist pågående vanninntrengning fra takterrasse, og inn i vegg under skyvedør i stuen. Hele nedre del av veggen fra stue til kjøkken er åpnet, og det er påvist at det er synlige merker etter vanninntrengning her igjennom flere år. Det er i salgsoppgave opplyst om tidligere vannlekkasje i 2021, men at denne skaden er utbedret, samt at sluk på terrassen er byttet. Undersøkelser viser at sluket ikke er byttet, og at reparasjonen som er gjort i 2021 er ufullstendig. Taktekkingens forventede levetid er utløpt, og takterrassen må tekkes på nytt.

Takterrassen er i tilstandsrapporten gitt TG2, men sluket på terrassen er ikke omtalt.

Innvendig
Det er oppstått innvendige følgeskader som følge av de to vannlekkasjene, fra utekran, og fra utett taktekking.

Innvendige skader består av fuktskader i nedre del av hele yttervegg mot takterrasse, samt laminatgulv med varmefolie i stue, og kjøkken.

Gjeldende byggeforskrifter:

Bygget er opprinnelig oppført i 1982 etter datidens regelverk, som var byggeforskrift 1969. Det er gjort arbeider på terrassen etter 1982, uklart hva, og når. Det er senest gjort en reparasjon av takmembran i 2021. Reparasjonen er ikke omfattet av forskrift.

Utklipp av Byggeforskrift 1969

Kap. 45 - Tak, takrenner og nedfallsrør

:1 Tak

:11 Generelt

Tak skal være utført og forankret til bærekonstruksjoner slik at det uten skadelige deformasjoner kan oppta belastninger etter kap. 51.

Tak skal være tekket og drenert slik at det ikke oppstår lekkasje ved nedbør eller når snø eller is smelter. Åpninger for ventilering av tak skal være avdekket eller utformet slik at inndrev av regi eller snø unngås.

Tak skal være utført slik at det ikke oppstår skadelig fuktighets-oppsamling ved kondensasjon av vanndamp fra husets indre.

Tak skal være utført slik at det ikke blir utsatt for skadelige frostsprengninger eller farlige isdannelser.

Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l.

Intervaller for vedlikehold og utskiftninger av bygningsdeler:

SINTEF Byggforsk har utarbeidet levetidstabeller for bygningsdeler, blad 700.320, hvor forventet levetid defineres. Faktorer som påvirker levetiden er teknisk kvalitet, alder og belastning. Kravet til pålitelighet vil også påvirke valg av intervall Der hvor konsekvensen av en svikt er stor vil det være naturlig med en hyppigere utskifting. Levetidene som SINTEF Byggforsk benevner er ikke absolutte, men de gir en god indikasjon på når det vil være naturlig å påregne vedlikehold, eller skifte ut en bygningsdel.

Tabell 4
Forslag til intervaller for vedlikehold og utskifting, med kort beskrivelse av tiltak. Intervaller for utskifting er i hovedsak basert på teknisk levetid. Kort intervall kan være basert på forventet utskifting på grunn av ny teknologi eller forbedrede løsninger. Henvisninger gjelder anvisninger i Byggforskserien (sekssifret nummer) og Byggebransjens våtromsnorm (BVN og femsifret nummer). Tabellen er kodet etter NS 3451.
NB. Begrensninger i bruk av tabellverdiene er gitt i pkt. 02

Bygningsdel	Materiale/ konstruksjon	Tiltak	Intervaller (år)			Henvisning
			Korte	Middels	Lange	
	Membraner på terrasser	Reparasjon. Etter kontroll utføres nødvendige reparasjoner langs overganger membran/vegger, gjennomføringer, sluk og utsatte kantavslutninger.	2	4	8	725.121
		Omlegging. Utskifting av membran gjøres som regel i forbindelse med legging av nytt toppbelegg eller på grunn av lekkasjer. Ny membran legges normalt oppå den eksisterende. Legg spesiell vekt på å kontrollere at alle overganger og tilslutninger er tette før det legges nytt toppbelegg.	15	25	35	525.304 725.121

Opplysninger gitt i salgsdokumentasjon:

Salgsoppgave

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering: Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent. Det er gjennomført arbeider på den 1. halvmeteren mot veggen, det var en lekkasje til underliggende leilighet. Flisene ble tatt opp og det ble sveiset ny membran her og tilbakelagt flisene. Ikke vært problem siden. Arbeider utført av Even Sætre Murerforretning AS i 2021.

Tilstandsrapport

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	Takterrasse
Vestvendt takterrasse på ca. 50 m². Takterrassen antas å være med betong, membran og skiferfliser. Tett rekkverksbrystning av betong og glassbyggerstein. Markise over terrassen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjennomført arbeider på den 1. halvmeteren mot veggen, det var en lekkasje til underliggende leilighet. Flisene ble tatt opp og det ble sveiset ny membran her og tilbakelagt flisene. Ikke vært problem siden. Arbeidene ble utført i 2021 av Even Sætre Murerforretning AS.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Terrassen er flislagt. Tettesjikt og alder på tettesjikt under flis er ukjent, det er derfor ikke mulig å oppnå en bedre tilstandsgrad.. Det er gjennomført arbeider på den 1. halvmeteren mot veggen, det var en lekkasje til underliggende leilighet. Flisene ble tatt opp og det ble sveiset ny membran her og tilbakelagt flisene. Ikke vært problem siden. Det ble også lagt nytt blikk på hele terrassen samtidig med utbedring av membran. Arbeider utført av Even Sætre Murerforretning AS i 2021.	

Egenerklæringsskjema

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vært fukt skade på kjøkken og på bad. Dette ble totalrenovert i 2020. Lekaskje fra terrasse som ble renovert i 2021

Initialer selger: AO

8	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? ☐ Nei ☑ Ja	
	Beskrivelse	Vår vannlekasje fra terrasse. Nytt sluk ble skiftet i 2021. Etter dette ble det vanntrykkprøvd på hele terrassen

18	Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?	
	Svar	Ja, kun av utøver/egeninnsats/dugnad
	Beskrivelse	Utbedring av membra ved sluk
	Arbeid utført av	Even Sætre Murerforretning AS

Beskrivelse:



Det ble i februar konstatert av selger at varmefolie i gulv sluttet å fungere. Selger antok at dette skyltes en ute-kran som var ødelagt av frost. Ved bytte av denne ute kran i mars så ble det oppdaget mer vann-inntrenging og i begynnelsen av april foretok Belfor ytterligere sjekk og oppdaget vanninntrenging langs hele vindusrekken mot terrassen. Da ble det igangsatt tørking siden gulvet var revet opp. Ved direkte sjekk av årsak ble det funnet lekkasje under terrassedør. Det er i salgsoppgave, og tilstandsrapport opplyst om tidligere vannlekkasje, men at denne er utbedret i 2021.



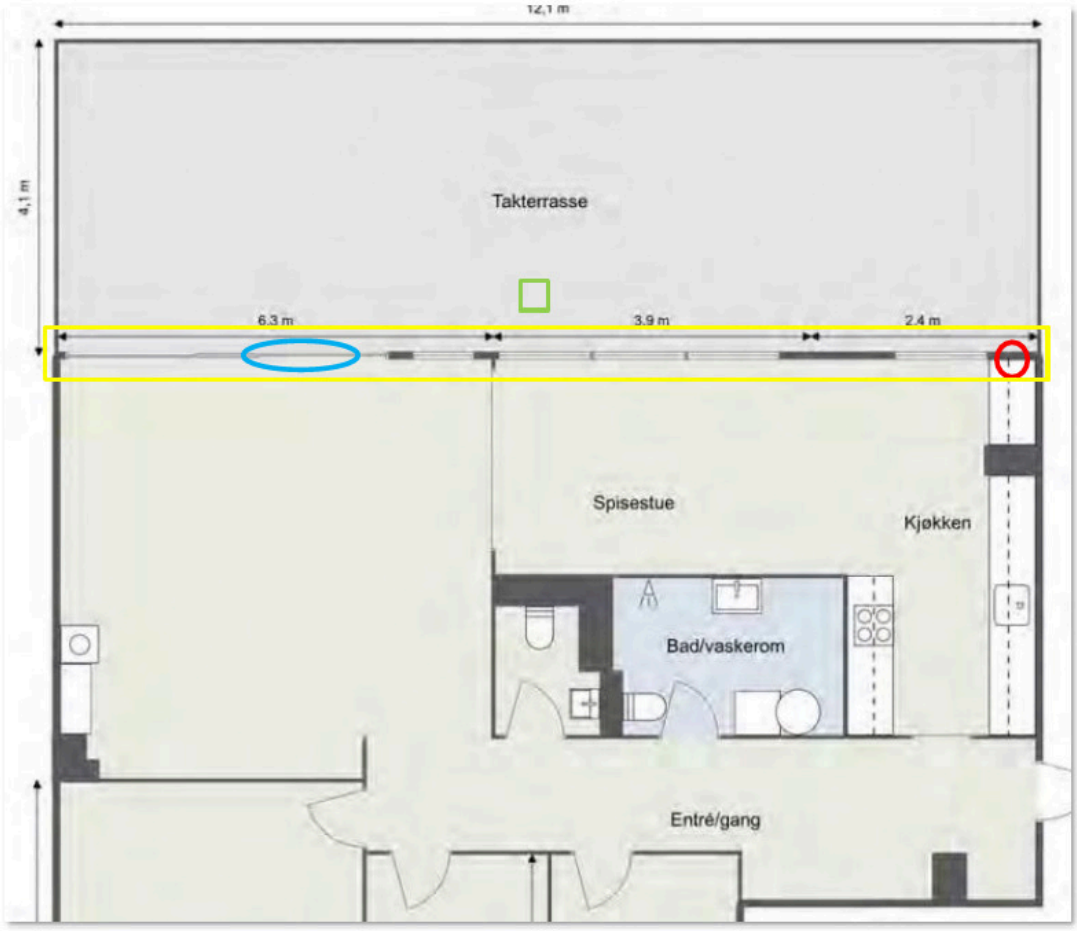
Oversiktsbilde viser deler av kjøkkenareal. Skaden som først ble oppdaget var rørbrudd på vannledning til utekran. Rørbruddet er utbedret. Følgeskader ikke utbedret.

Gulvet ble tatt opp, og det ble funnet omfattende fuktskader i hele nedre del av vegg fra stue, til kjøkken. Her er årsaken til fuktskadene utett tekking igjennom mange år.



Bildet er tatt i stuen, og viser bit av veggen under skyvedøren. Her kan vi se at treverket har vært påvirket av fuktighet igjennom lang tid. Ved undertegnedes befaring har det stått på vifter for tørk, og avfukting siden april, og det var derfor ikke fuktig her ved befaring. Trefiberplaten i yttervegg er ødelagt av fuktighet.

På bildet over kan man se hvordan terrassegulvkonstruksjonen er bygget opp med EPS isolasjon, støpt betongdekke, opprinnelig asfalttekking. Tekking ser ut til å være en original tekking fra byggeår. Over asfalttekkingen er det et nytt lag støp, smøremembran og fliser.



Skissen over er et utklipp hentet fra salgsoppgave, og viser omtrentlig planløsning over leiligheten. Rød ring på kjøkkenet viser området hvor det var rørbrudd på vannledning til utekran. Lekkasjen forårsaket følgeskader på gulv, og vegg i kjøkken. I hele det gule feltet er det funnet fuktmerker, og vannskade i yttervegg, og fukt under laminatgulvet. Hovedårsaken til fuktskadene i dette området vurderes å være utettheter i taktekking på terrasse over lengere tid. Ved vanntest i regi av lekkasjesøk AS ble det påvist pågående vanninntrengning i området under skyvedøren, markert med blå farge.

Grønn markering viser plassering av utvendig sluk på terrassen. Dette er terrassens eneste sluk/utløp.



Bildet viser slukets plassering i forhold til ytterveggen.



Bildet viser sluket på terrassen Her er det ingen synlige tegn til asfaltmembran som kan sess fra inne i veggen under skyvedøren, eller på utsiden av skyvedøren der tekking er forsøkt reparert i 2021.

Sluket er i egenerklærings opplyst å være nytt i 2021. Slik undertegnede vurderer er dette ikke et nyere sluk. Utførelsen ser ut til å være omtrent som ved byggeår. Det er ikke etablert nytt sluk/tettesjikt i 2021.



Bildet viser det som ser ut som en fiberforsterkning for smøremembran, denne ligger ca. 6 cm under topp skifer. Tekkingen som er synlig i veggen inne ligger flere cm dypere, og en en annen tekking enn den som er synlig ved sluket.





Det ble ved befaring demontert et beslag for om se hva slags reparasjonsarbeid som er gjort i 2021.
På bildet under kan man se spor etter asfalttekking som trolig er fra 2021. Denne tekkingen er ikke synlig ved sluket. Det er uklart om, og hvordan denne tekkingen er tilstuttet opprinnelig tekking fra byggeår.
Som bildet viser ble det også funnet en åpning mellom tekking, og karm.





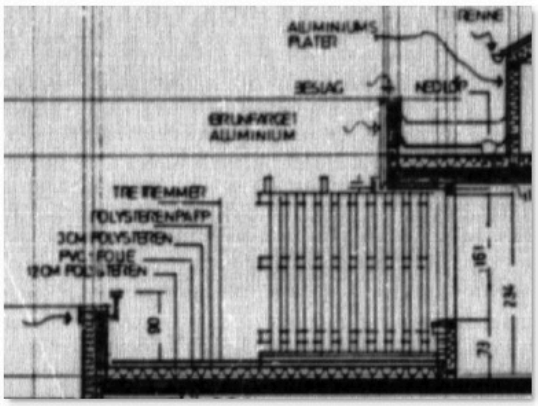
Utklipp av rapporten fra Lekkasjesøk viser vann som renner ned langs opprinnelig tekking, og betongen.



Oversiktsbilde av takterrassen sett fra utenfor kjøkkenvindu.

Bildet er tatt langs murt rekkverk mot gaten. Har kan vi se at det kommer opp en hvit form for smøremembran, og fiberforsterkning.

Det ser til at den hvite murkanten/rekkverket er oppført ovenpå det støpte dekket. Trolig ligger opprinnelig asfalttekking under påstøp, og murt rekkverk som er oppført på innsiden av opprinnelig parapet, og aluminium rekkverk.



Snitt tegningen er utklipp fra Oslo kommunes nettsider og viser hvordan oppbygningen av takterrassen opprinnelig er prosjektert med 12 cm isopor over etasjeskillet, og tekking i sjiktet over denne.

Trolig er det blitt bygget noe annerledes enn det er prosjektert.

Betongpåstøp kan brukes enten tetningssjiktet ligger over eller under isolasjonen.
Betongen bør ha kvalitet C 20 eller bedre og være armert med armeringsnett K 131 eller tilsvarende armering. Overflaten må være stålglattet eller brettskurt og ha fall minst 1:100 mot sluk. Minstetykkelsen bør være 50 mm. For større terrasser bør betongen deles i felter med forseglede bevegelsesfuger.
Med tradisjonell utførelse, med tetningssjiktet over isolasjonen, må det være et glidesjikt mellom tetningssjiktet og påstøpen.
Glidesjiktet kan utføres med 20 mm ren grus med kornstørrelse 2–5 mm eller med to lag plastfolie. Begge løsningene har vist seg noe usikre i praktisk bruk. I den senere tid har man bygd opp glidesjiktet av plastfolier og polystyren. Dette ser ut til å virke tilfredsstillende og gir en god beskyttelse av tetningssjiktet under støpearbeidet. Følgende anbefales:
– 2 lag 0,1 mm plastfolie
– 20 mm ekspandert polystyren densitet 30 kg/m³
– 1 lag 0,1 mm plastfolie
Se fig. 243.

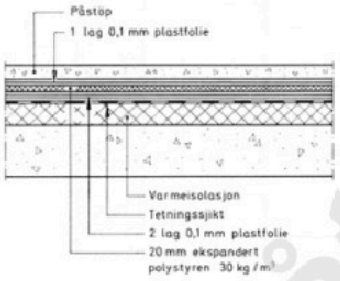


Fig. 243
Glidesjikt under betongpåstøp utført av polystyren og plastfolier

Utklippet er hentet fra NBI Byggforskserien A525.304 «Terrasse med lett trafikk»

Her kan vi se oppbygning av taket som i prinsippet ligner på løsningen som er benyttet i Skovveien 3.

EVEN SÆTRE
MURERFORRETNING AS

Jørgen Onnes
Skovveien 3
0257 Oslo

26.10.2021

FAKTURA

Skovveien 3, utbedring av membran på takterrasse, murers/membranleggers del av pris, mva. ekskl.
25% mva.
Fakturasum

kr	85 650,00
kr	21 412,50
kr	107 062,50

Utklippet til venstre viser bilag på arbeidene som ble gjort i 2021. Her beskrives utbedring av membran på takterrassen

Vurdering
I egenerklæringsskjema er det opplyst om tidligere lekkasje, men at dette er utbedret med ny membran ved sluk, og nytt sluk. Det er opplyst om at dette er gjort av Even Sætre Murermesterforretning AS, og at dette er gjort ved ufaglært/egeninnsats dugnad. Slik undertegnede vurderer medfører det ikke riktighet at sluk, og membran ved sluk et skiftet/utbedret da det ikke er tegn til noen ny membran, eller sluk. Det er synlig en nyere asfaltpapp ute under terrassedøren, og en hvit smøremembran bak beslag på murt rekkverk.

Reparasjonen av takmembran som er opplyst gjort i 2021, er ikke fullstendig, ikke fagmessig, og er heller ikke tett. Det er pågående vanninntrengning på terrassen som blir synlig ved ulike værforhold. Dette fremkommer også klart av rapporten fra Lekkasjesøk AS.

Det er da altså 3-4 ulike membran systemer på takterrassen som er benyttet på ulike nivåer på terrassen. Da det er flere ulike membransjikt på gulvet er det ikke mulig å påvise nøyaktig hvor lekkasjen er, men det er tydelig at det kommer vann inn i underkant av skyvedør. Fuktmerker i veggkonstruksjonen tyder på at det har vært utett flere steder over lengere tid i overgang mellom tekking og vegg langs fasaden mot kjøkken, og stue.

Bygget er opprinnelig oppført i 1982. Sintef byggforsk angir 15-35 år som levetid for membran på terrasser. Det er ikke opplyst om noen fullstendig omlegging av taktekkingen siden byggeår. Man må dermed regne med at levetiden på opprinnelig taktekking er utløpt da denne ved overtakelse var 41 år gammel. Men det er synlig flere type membran på ulike steder. Levetiden på den opprinnelige taktekkingen er utløpt. Smøremembrantekkingen som ser ut til å ligge under flisene ved sluk, og ved murt rekkverk er ikke egnet som primærtetting på et tak. Det finnes heller ikke noen preaksepterte løsninger med smøremembran som primærtekking på et tak.
Det vil ikke være forsvarlig å foreslå reparasjon av ett, eller fler av de ulike membransløsningene som er benyttet på takterrassen.

For å kunne få til en fagmessig tekking av takterrassen, må man fjerne betong påstøpen, og etablere en ny taktekking på hele takterrassen, da det er pågående vanninntrengning.
Forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) Beskriver minimumsnivået for fagkyndiges undersøkelse ved utarbeidelse av tilstandsrapport for salg.

Boligen er ikke beboelig under utbedringsarbeidene da varmefolie er ute av drift, og boligen ikke har annen oppvarming. Det var lave utetemperaturer da skaden oppsto. Kjøkken, og stue er berørt og tørk pågår. Det er ikke mulig å bo i boligen under tørk, og utbedringsarbeider innvendig. Gjenoppbygging innvendig bør ikke skje før årsak til lekkasje er utbedret.

Utklippene under er hentet fra forskrift til avhendingsloven.

Kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter

§ 2-1. *Hvordan undersøkelsene skal skje*

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

§ 2-9. *Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak*

På takkonstruksjonen skal den bygningssakkyndige fra utsiden
a. se etter svanker eller svai i mønet
b. se etter fuktskjolder
c. se etter råteskade og skadedyr
d. se om det er tett rundt gjennomføringer
e. se om det er ventilering eller lufting.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) skal undersøkes når den bygningssakkyndige finner det sikkerhetsmessig forsvarlig. Den bygningssakkyndige skal i så fall
a. se etter sprekker, mose, pløser og andre symptomer på svekkelser
b. se om taket har tilstrekkelig helning
c. undersøke hvilke materialer som er brukt
d. undersøke innfesting og overganger
e. vurdere vedlikeholdsnivået
f. vurdere undertakets alder.

På flate tak skal den bygningssakkyndige også
a. registrere fall på flater
b. undersøke renner og sluk
c. se at det er overløp
d. vurdere detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer.

Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Den bygningssakkyndige skal se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings takkonstruksjon, taktekking eller skorstein er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Balkong, terrasse, platting er omtalt i tilstandsrapporten, og gitt TG2. Opplysningene som er gitt, og spørsmålene som er svart ut vurderes å være korrekte. §2.9 beskriver at bygningssakkyndig på flate tak skal undersøke renner og sluk, samt se at det er overløp. Det er ikke mulig for undertegnede å si om dette er gjort, men forholdene er ikke omtalt, eller beskrevet i tilstandsrapporten. Dette kunne med fordel vært omtalt.

Som forskrift også sier er § 2,9 ikke gjeldene om «takkonstruksjon, taktekking» er en del av flere boligers fellesareal. Men er gjeldende hvis boligeier har vedlikeholds plikt for bygningsdelen.

Slik undertegnede vurderer har bygningssakkyndige oppfylt krav i forskrift. Om § 2,9 er gjeldende eller ikke fremstår uklart for undertegnede. Takterrassen er del av sameiets vedlikeholdsplikt, men er i nær tilknytning til den aktuelle boligen. Rengjøring, og kontroll av utvendig sluk vil falle inn under boligeiers vedlikeholdsplikt.

Utklippet under er hentet fra salgsoppgaven, og vier deler av vedtektene for Sameiet Skovveien 3. Rød markering er gjort av undertegnede.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SKOVVEIEN 3

Vedtatt i årsmøte, den 19. april 2006.
Endret på årsmøtet 17. april 2009, 30. mai 2011. Sist endret på årsmøte 09.05.19 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 4. VEDLIKEHOLD

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

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

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

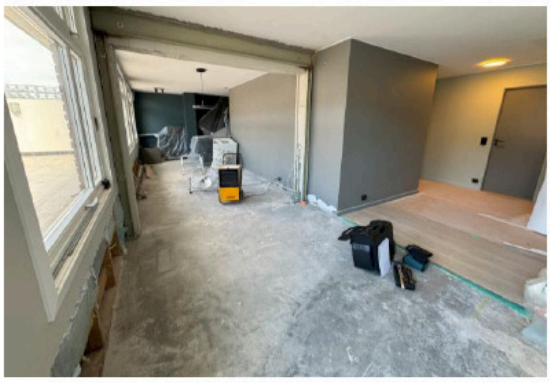
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter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

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

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

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

Innvendig



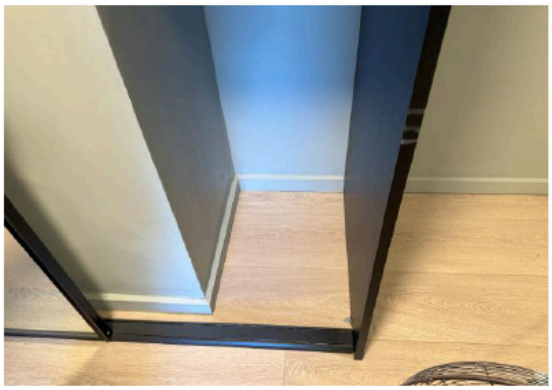
Det er oppstått fuktskade i ytterveggen som følge av vannlekkasje fra utett tak, og vann fra rørbrudd i kjøkken.

Lekkasjene har ført til at varmefolien under laminat i stue, og kjøkken ikke lenger fungerer. Leiligheten har ikke annen oppvarming.

Ytterveggen må gjenoppbygges.



Laminatgulvet i mye av stue, og kjøkken er tatt opp, det samme med varmefolien. Varmefolien som er tatt opp er skadet, og det vil ikke være forsvarlig å legge denne ned igjen.



Laminatgulvet går inn under gardrobeløsning som må demonteres om laminat må byttes.

Det vil kunne være mulig å reetablere ny varmefolie, og laminatgulv som en fortsettelse av det laminatgulvet som ligger igjen. Forutsatt at det er mulig å få tak i samme type varmefolie, og laminatgulv. Det er mulig å få tak i underlagsfolie med samme tykkelse som eksisterende (3mm), men det forutsettes da at det pigges ut noen millimeter plass for ledningsklemmer i betonggulvet.
Utklipp av monteringsveiledning for Flex varmefolie fra Varmecomfort

5. Trykkfast isolasjon som 3mm eller 6mm Flex Super board-plater legges jevnt over hele gulvet. Det anbefales 6mm da dette gir en bedre isolasjon og man får bedre plass til ledningsføringer og klemmer. Brukes 3mm må det gjøres plass til klemmer i undergulvet. Platene festes til hverandre med duct-tape. Skumisolasjon må ikke brukes.
(NB! Parkettleverandørenes krav til underlagmatter som vil være det avgjørende for hva som brukes.)

Utbedring:

Taktekking

Taktekkingens forventede levetid er utløpt, og det er pågående vanninntrengning.
Det må etableres en ny taktekking på hele takterrassen. Det er ikke klart om taktekkingen på takterrassen går i ett med naboenes terrasser på begge sider av kjøpers enhet. Antageligvis er det felles tekking på de tre toppleilighetene, men dette er ikke synlig da tekking ligger under betongstøp på kjøpers terrasse.

Det er på et tidspunkt etter byggeår 1982 bygget et rekkverk i murt utførelse på 3 sider av terrassen. Trolig må dette rekkverket/murveggen fjernes for tilgang til å kunne skifte opprinnelig taktekkingen på terrassen som kommer opp mellom murt rekkverk, og parapetvegg.



Bildet viser murt rekkverk/levegg som er oppført på det støpte gulvet. Taktekkingen ligger under betong på-støp.



For etablering av ny taktekking må murt rekkverk på 3 sider rives. Skifer, og betonggulvet må tas opp, om man må få tilgang til den opprinnelige taktekkingen. Sluket bør skiftes ut til et moderne sluk i rustfri utførelse. Etablering av ny taktekking i tråd med preaksepterte ytelser.

Som alternativ til støp av nytt terrassegulv bør man vurdere å heller velge en annen type lettere terrassegulv. For eksempel https://fagflis.no/evo-2-flislagte-gulv-utendors/ På denne måten vil man ha tilgang til tekkingen for kontroll, og vedlikehold.

Innvendige følgeskader

Det må legges nytt parkettunderlag, varmefolie, og laminat i stue og kjøkkenarealet der dette er fjernet. Om tilsvarende som eksisterende kan skaffes vil det være mulig å fortsette fra der gulvet nå er avsluttet. Om tilsvarende ikke kan fremskaffes må gulv, og varmefolie tas opp i hele gang, stue, og kjøkken.

Slik undertegnede oppfatter er det Belfor i regi av sameiet forsikring som forestår gjenoppbygging av følgeskader.

Utbedringskostnader:

Takterrasse

Det totale omfanget av takomleggingen er noe uklart da det er usikkert om det er tekket hver for seg i de ulike enhetene eller om tekking er gjort i ett over takterrasse på 3 enheter. Trolig går tekkingen i ett, og arbeidene bør gjøres i sammenheng med andre enheter.

Kostnadsestimatet baserer seg på ny tekking kun på kjøpes takterrasse. Ved gjenoppbygging anbefales det å velge en annen løsning en støp av betongdekke over taktekkingen. For eksempel Evo2 flis-system.

Takterrasse 53 m2

- Murt rekkverk på tre sider rives
- Rekkverksløsning må trolig demonteres for å føre tekking opp over parapet
- Skifer, og støpt dekke pigges opp
- Utskifting av EPS isolasjon ved behov (Denne kan fort bli skadet i forbindelse med riving)
- Rivningsmasser heises ned i storsekk
- Deponi, og bort kjøring av avfall
- Etablering av nytt rustfritt sluk
- Ny taktekking på hele takterrassen
- Tekkingen føres opp på vegg, og parapet i front, samt tilsluttes tekking på naboenheter om mulig
- Støp av gulv, og montasje av skifer, eller montasje av EVO2 flis-system
- Remontering av rekkverk
- Beslagsløsninger
- Heising, håndtering, bæring til 6.etg.
- Rigg, og drift

Overnevnte tiltak har en estimert utbedringskostnad på	**kr 800 000,- eks. mva.** **kr 1 000 000,- inkl. mva.**

Det bør innhentet pris fra flere lokale entreprenører. Trolig vil tekking måtte gjøres i samarbeid med øvrige enheter.

Drammen 20.06.2024

Olav Andreas Veierland
Takstmann og Tømrermester
Epost: olav@bovg.no
Mobil: 930 33 585
BOVG Takst og Skade AS
Kobbervikdalen 93
3036 Drammen
T: 480 47 000
E: takst@bovg.no
Org. nr. 923 102 906
www.bovg.no

OPAK

NOTAT

138902 Skovveien 1

Oslo 03.05.2023

Notat vedrørende befaring av grensesnitt mellom Skovveien 1 og Skovveien 3

Til stede på befaringen var:

Skovveien 1	Sværre Dæhlen	Styreleder
Skovveien 3	Kristian Kolloen	Styreleder
Skovveien 3	Laila Kolloen	Styremedlem
Skovveien 3	Jørgen Osnes	Beboer med takterrasse
OPAK AS	Per Espen Larsen	Byggfaglig spesialrådgiver

Opplysninger om grensesnittet mellom Skovveien 1 og Skovveien 3

1. OPAK AS opplyste om at bakgrunnen for arbeidene i Skovveien 1 er lekkasjer til underliggende leilighet.
2. OPAK AS opplyste om at terrassedekket fra byggeåret manglet dampsperre, og at manglende dampsperre kan forårsake kondensering på undersiden av membranen.
3. OPAK AS opplyste om at forventet levetid på membraner er fra 15 til 35 år Ref. *«Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler»*
4. OPAK AS opplyste om at rehabilitering av takterrassene i Skovveien 1, bygges i henhold til *«Byggforskserien 525.304 Terrasse på etasjeskiller av betong for lett eller moderat trafikk»*
5. Beboer Jørgen Osnes i Skovveien 3 opplyser at det har vært flere lekkasjer fra takterrassen i Skovveien 3, ned til underliggende leilighet.
6. Beboer Jørgen Osnes i Skovveien 3 og Styreleder i Skovveien 3 Kristian Kolloen, opplyste at det er gjort tiltak mot lekkasjer på terrassen i Skovveien 3 i 2021. Tiltaket opplyses utført med smøremembran på oversiden av støpt dekke, i et avgrenset område inn mot yttervegg og terrassedør. Etter OPAKs vurdering er tiltaket slik det beskrives i opplysninger av forsøksmessig karakter, og kun en provisorisk nødløsning på et akutt problem.
7. OPAK AS opplyste om at Entreprenøren og OPAK AS har gjort funn av fukt under membranen i Skovveien 3. Trekantlekt som var benyttet under membranen i Skovveien 3 i skille mot Skovveien 1, var råtten. Entreprenøren har byttet ut råttent trevirke, med nytt. Fukt under membranen i Skovveien 3 vil medføre at nytt trevirke vil få fuktskader innen kort tid. OPAK bemerker at vann på undersiden av membran i Skovveien 3, kan trenge nedover bygningene Skovveien 3 og Skovveien 1. Etter OPAKs vurdering er det kun full rehabilitering av alle terrasser i Skovveien 3, som kan gi tilstrekkelig sikkerhet mot videre lekkasjer, både i Skovveien 1 og Skovveien 3.
8. OPAK AS opplyste om at membranen i Skovveien 3, fra byggeåret, var ført inn på Skovveien 1. Membranen fra Skovveien 3 er nå sveiset med flytende asfalt og oppbrett, til dampsperre og membran i Skovveien 1. Oppbretten vil redusere risikoen for at vann på oversiden av membranene i Skovveien 1 og Skovveien 3, ikke vil kunne lekke mellom terrassene. OPAK opplyser også om at løsningen ikke er en preakseptert løsning hentet fra Byggforskserien, men at løsningen er prosjektert og utført av entreprenøren. Etter OPAKs vurdering er entreprenørens løsning er det beste man får til, når takterrasser i Skovveien 3 ikke skal rehabiliteres.
   (OPAK AS presiserer punkt 7 i dette notatet)

OPAK

NOTAT

138902 Skovveien 1

for **OPAK AS**

Per Espen Larsen

Per Espen Larsen
Byggfaglig spesialrådgiver

Distribusjon: Sameiet Skovveien 1
Vedlegg:

☑ Egenkontroll	☐ Sidemannskontroll	☑ Overordnet kontroll
03.05.2023 PEL	Dato Initialer	03.05.2023 BEA

OPAK

NOTAT

138902 Skovveien 1

KONTROLLSKJEMA FOR OPPDRAG «BYGGFAGLIG SPESIALRÅDGIVNING»

Henvisning for interne kvalitetskrav
OPAKs Kvalitets- og miljøhåndbok OPAKs HMS – Håndbok Prosesskjema med tilhørende rutiner

Sjekkliste intern kvalitet	Ja	Nei
Oppdragsbeskrivelse, betingelser og honorar er avtalt og bekreftet av oppdragsgiver og bekreftelsen er lagret i dokumentsenteret tilhørende oppdraget.	x	
Sikringstiltak ved befaring er ivaretatt i henhold til HMS-Håndbok. *Eventuell bruk av sikker jobbanalyse skal lagres i OPAKs dokumentsenter.*	x	
Alle oppdragsdokumenter og arkivverdig e-poster er lagret i OPAKs dokumentsenter eller e-postarkiv knyttet til oppdraget.	x	
Kvaliteskontroll av oppdragets OPAK-dokumenter er gjennomført i henhold til OPAKs rutiner.	x	

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat
• OPAKs tidligere rapporten og notater i oppdraget • Entreprenørens dokumentere funn • Byggforskserien

Måleinstrumenter som er benyttet ved befaring
• Ingen

Oppdragsevaluering
OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å svare på noen spørsmål. For å svare på kundeevalueringen registrer din e-postadresse via denne linken, og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål.

OPAK

NOTAT

138902 Skovveien 1

Oslo, 28.04.2023

Notat vedrørende befaring 26.04.2023 Grensesnitt mot Skovveien 3

OPAK v/Per Espen Larsen har deltatt på befaring med entreprenøren Viking entreprenør, og vurdert løsning med skillevegg på terrasse mellom Skovveien 1 og Skovveien 3.

Entreprenøren har gjort funn av råttent trevirke i betongdekket, under skilleveggen mot Skovveien 3. Trevirket viste seg å være av typen «trekantlekt» som var benyttet i overgangen mellom membranene. Etter OPAKs vurdering må trevirket være montert i byggeprosessen med Skovveien 3. Entreprenør opplyser at trevirket er byttet ut i sin helhet, før legging av ny membran på Skovveien 1. Membranene fra Skovveien 1 og 3 er sveiset sammen med heldekkende-flytende asfalt og belegg av asfaltmembran.

Bilde under viser snitt av gulvet på terrasse i Skovveien 3:



- Membran fra Skovveien 3
- Trekantlekt

(Ikke synlig bak membranen)

- Støp
- Isolasjon 10mm
- Bærende dekke

Bilde under viser trevirke i gulvet på terrasse i Skovveien 3:



- Trekantlekt avdekket
- Ny isolasjon
- Ny dampsperre

OPAK

NOTAT

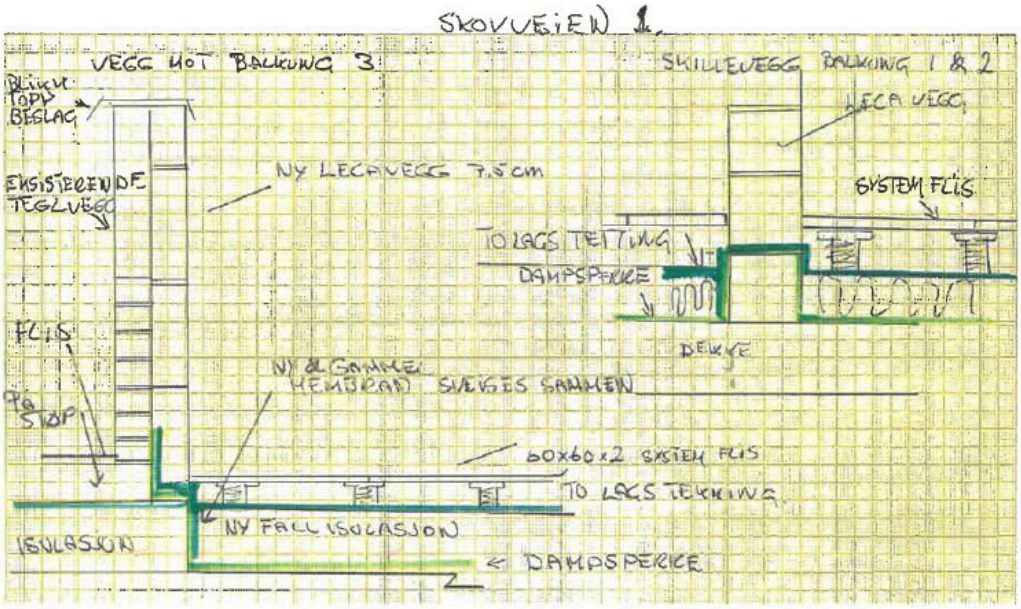
138902 Skovveien 1

Bilde viser avslutting mot Skovveien 3:



- Ny membran Skovveien 1
- Ny isolasjon under membran

Bilde viser entreprenørens skisse av løsning der membranen fra Skoveien 3, er sveiset sammen med ny dampsperre og membran i Skovveien 1:



Etter OPAKs vurdering er skissert løsning fra entreprenøren, den beste mulige løsningen når terrasser i Skovveien 3 ikke skal rehabiliteres samtidig. OPAK bemerker at løsningen ikke kan stoppe eventuelle lekkasjer i membranen på terrasser i Skovveien 3.

OPAK

NOTAT

138902 Skovveien 1

for **OPAK AS**

Per Espen Larsen

Per Espen Larsen
Byggfaglig spesialrådgiver

Distribusjon: Sameiet Skovveien 1
Vedlegg:

☑ Egenkontroll	☐ Sidemannskontroll	☑ Overordnet kontroll
28.04.2023 PEL	Dato Initialer	28.04.2023 BEA

OPAK

NOTAT

138902 Skovveien 1

KONTROLLSKJEMA FOR OPPDRAG «BYGGFAGLIG SPESIALRÅDGIVNING»

Henvisning for interne kvalitetskrav
OPAKs Kvalitets- og miljøhåndbok OPAKs HMS – Håndbok Prosesskjema med tilhørende rutiner

Sjekkliste intern kvalitet	Ja	Nei
Oppdragsbeskrivelse, betingelser og honorar er avtalt og bekreftet av oppdragsgiver og bekreftelsen er lagret i dokumentsenteret tilhørende oppdraget.	x	
Sikringstiltak ved befaring er ivaretatt i henhold til HMS-Håndbok. *Eventuell bruk av sikker jobbanalyse skal lagres i OPAKs dokumentsenter.*	x	
Alle oppdragsdokumenter og arkivverdig e-poster er lagret i OPAKs dokumentsenter eller e-postarkiv knyttet til oppdraget.	x	
Kvaliteskontroll av oppdragets OPAK-dokumenter er gjennomført i henhold til OPAKs rutiner.	x	

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat
• Befaring • Bilder •

Måleinstrumenter som er benyttet ved befaring
• • •

Oppdragsevaluering
OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å svare på noen spørsmål. For å svare på kundeevalueringen registrer din e-postadresse via denne linken, og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål.

Besiktigelsen ble gjennomført av:
Kristian Sung Hansen
92642977
Belfor Norway AS

Skadenummer: 82867186,19
Arbeidsnummer: NO190878
Rapport opprettet: 23.05.2024

Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	82867186,19
Forsikringsselskap / Saksbehandler	GJENSIDIGE FORSIKRING ASA / Hanna-Elise Lunde
Kunde / Forsikringstaker	Sameiet Skovveien 3 v/Söderberg & Partners 1326 Lysaker
Forsikringstype	Pluss, A.bygn.skade
Forsikringsform	Boligblokk: Fullverdi, 161.965.443
Egenandel	10000 - A
Skadestedets adresse	Skovveien 0257 Oslo
GNR/BNR	211/224
Kommune	0301 Oslo
Kontaktperson	Kristian Sletten (Kontaktperson) tlf. 90526715 Sameiet Skovveien 3 (Kunde) post@soderbergpartners.com
Skadedato	24.04.2024
Besiktigelsesdato	13.05.2024



Rapporten er basert på		
☒Fysisk oppmøte	☐Video	☐Telefon

BELFOR ønsker å bidra til å redusere klimautslippene ved å fokusere på kostnadseffektive og bærekraftige løsninger der gjenbruk av materialer står sentralt. Ved vurdering av skadeomfang og reparasjonsbehov, vil det gjøres individuelle vurderinger for å finne bærekraftige løsninger i hver enkelt skadesak. Det vil i hvert tilfelle vurderes om det er mulig å gjennomføre en kostnadseffektiv reparasjon, der man vurderer lokal reparasjon hvor materialer tørkes og/eller saneres for gjenbruk i stedet for at man river, kaster, og erstatter med nytt. Hovedfokuset vil fortsatt være at den skadede bygning og eiendeler skal føres tilbake i samme, eller vesentlig samme tilstand, som før skaden inntraff, og at kunden ikke skal lide et økonomisk tap som følge av skaden.

Deltakere			
Navn	**Rolle**	**Mobiltelefon**	**E-post**
Kristian Sletten	Styreleder	90526715	Kristian@kriskoeiendom.no
Kristian Sung Hansen	Prosjektleder	92642977	kristian.s.hansen@belfor.no
John Inge røtting	Ny eier og beboer h0602	40016160	Jir@sismarine.com

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	**m^2**	**Byggeår**	**Gjennomførte oppgraderinger/oppussing**
Leilighet	123	1982	2021 terrasse

Øvrig informasjon om objektet
Leilighet med takterrasse som ligger 40 cm over stuegulvet. 6 etasje med heis. Parkeringsmuligheter garasje med lav takhøyde eller i gaten utenfor. Terrasse med fliser er renovert 2021 av forrige eier, men har ikke papirer på dette.

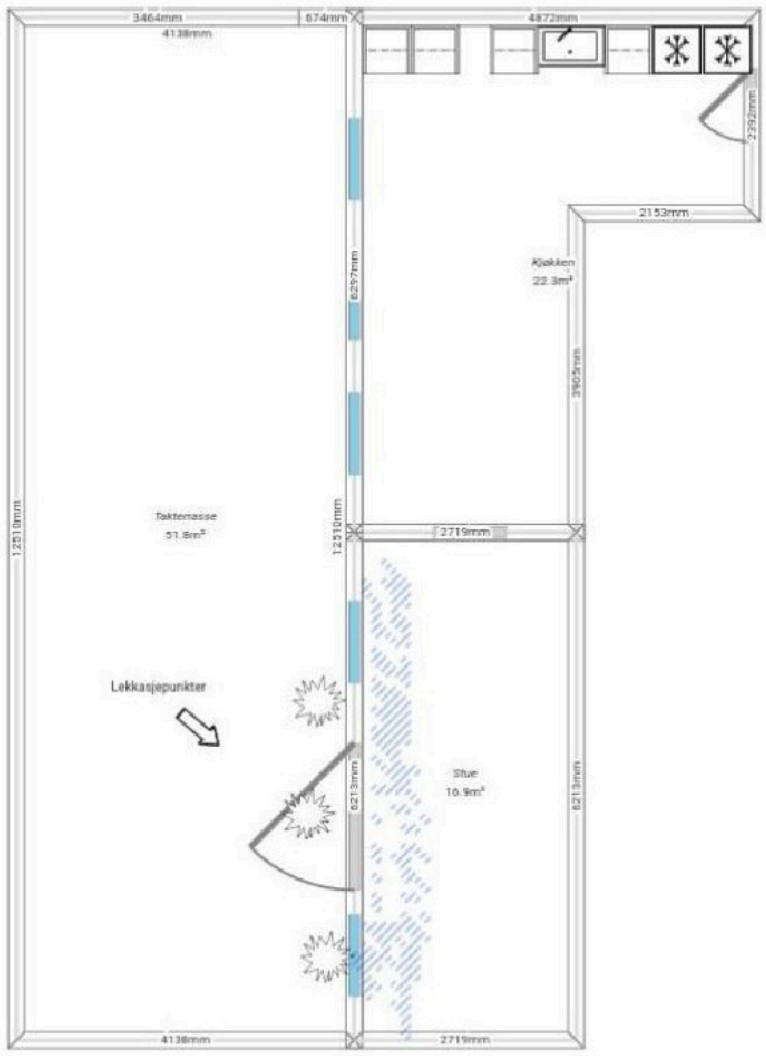
Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	**Verdi**
Ingen skade på løsøre	

BELFOR ønsker å bidra til å redusere klimautslippene ved å fokusere på kostnadseffektive og bærekraftige løsninger der gjenbruk av materialer står sentralt. Ved vurdering av skadeomfang og reparasjonsbehov, vil det gjøres individuelle vurderinger for å finne bærekraftige løsninger i hver enkelt skadesak. Det vil i hvert tilfelle vurderes om det er mulig å gjennomføre en kostnadseffektiv reparasjon, der man vurderer lokal reparasjon hvor materialer tørkes og/eller saneres for gjenbruk i stedet for at man river, kaster, og erstatter med nytt. Hovedfokuset vil fortsatt være at den skadede bygning og eiendeler skal føres tilbake i samme, eller vesentlig samme tilstand, som før skaden inntraff, og at kunden ikke skal lide et økonomisk tap som følge av skaden.

Planskisse

BELFOR ønsker å bidra til å redusere klimautslippene ved å fokusere på kostnadseffektive og bærekraftige løsninger der gjenbruk av materialer står sentralt. Ved vurdering av skadeomfang og reparasjonsbehov, vil det gjøres individuelle vurderinger for å finne bærekraftige løsninger i hver enkelt skadesak. Det vil i hvert tilfelle vurderes om det er mulig å gjennomføre en kostnadseffektiv reparasjon, der man vurderer lokal reparasjon hvor materialer tørkes og/eller saneres for gjenbruk i stedet for at man river, kaster, og erstatter med nytt. Hovedfokuset vil fortsatt være at den skadede bygning og eiendeler skal føres tilbake i samme, eller vesentlig samme tilstand, som før skaden inntraff, og at kunden ikke skal lide et økonomisk tap som følge av skaden.

Etasje 1



BELFOR ønsker å bidra til å redusere klimautslippene ved å fokusere på kostnadseffektive og bærekraftige løsninger der gjenbruk av materialer står sentralt. Ved vurdering av skadeomfang og reparasjonsbehov, vil det gjøres individuelle vurderinger for å finne bærekraftige løsninger i hver enkelt skadesak. Det vil i hvert tilfelle vurderes om det er mulig å gjennomføre en kostnadseffektiv reparasjon, der man vurderer lokal reparasjon hvor materialer tørkes og/eller saneres for gjenbruk i stedet for at man river, kaster, og erstatter med nytt. Hovedfokuset vil fortsatt være at den skadede bygning og eiendeler skal føres tilbake i samme, eller vesentlig samme tilstand, som før skaden inntraff, og at kunden ikke skal lide et økonomisk tap som følge av skaden.

BELFOR ønsker å bidra til å redusere klimautslippene ved å fokusere på kostnadseffektive og bærekraftige løsninger der gjenbruk av materialer står sentralt. Ved vurdering av skadeomfang og reparasjonsbehov, vil det gjøres individuelle vurderinger for å finne bærekraftige løsninger i hver enkelt skadesak. Det vil i hvert tilfelle vurderes om det er mulig å gjennomføre en kostnadseffektiv reparasjon, der man vurderer lokal reparasjon hvor materialer tørkes og/eller saneres for gjenbruk i stedet for at man river, kaster, og erstatter med nytt. Hovedfokuset vil fortsatt være at den skadede bygning og eiendeler skal føres tilbake i samme, eller vesentlig samme tilstand, som før skaden inntraff, og at kunden ikke skal lide et økonomisk tap som følge av skaden.

Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom

Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m²	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon
								ikke aktuelt
	Struktur							

Årsak til skade

Type skade

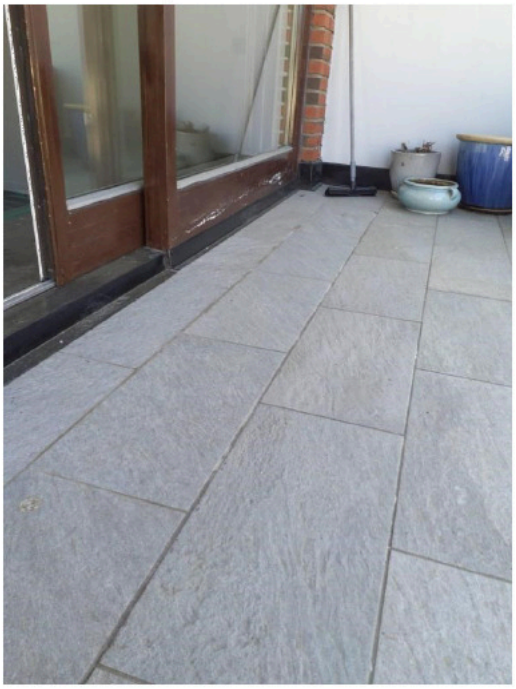
☒Vannlekkasje ☐Brann ☐Innbrudd ☐Ytre påvirkning
☐Glass ☐Natur ☐Øvrige:

Installasjon	Kilde	Årsak
I. Vanninntr. utenfra over grunn	I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann	C. Håndverkerfeil

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

I 2021 ble takterrasse renovert av forrige eier med membran. Tyder på at dette ikke er riktig utført.

Årsak til skade er utett membran på takterrasse. utett bygg. Membran er fra 2021.
Belfor rekvirert lekkasjesøk som fremprovoserte lekkasje på yttervegg ved verandadør ved å spyle vann mot fasaden.
Rapport lastet opp.



Utett yttervegg ved verandadør

BELFOR ønsker å bidra til å redusere klimautslippene ved å fokusere på kostnadseffektive og bærekraftige løsninger der gjenbruk av materialer står sentralt. Ved vurdering av skadeomfang og reparasjonsbehov, vil det gjøres individuelle vurderinger for å finne bærekraftige løsninger i hver enkelt skadesak. Det vil i hvert tilfelle vurderes om det er mulig å gjennomføre en kostnadseffektiv reparasjon, der man vurderer lokal reparasjon hvor materialer tørkes og/eller saneres for gjenbruk i stedet for at man river, kaster, og erstatter med nytt. Hovedfokuset vil fortsatt være at den skadede bygning og eiendeler skal føres tilbake i samme, eller vesentlig samme tilstand, som før skaden inntraff, og at kunden ikke skal lide et økonomisk tap som følge av skaden.

Når oppstod skaden

Skadedato korrekt: ☐*Ja*☒*Nei*
Skade pågått over lang tid. synlig råte/mugg på yttervegg. Skade pågått flere mnd/år

Tidligere eller utviklet skade: ☒*Ja*☐*Nei*
Skade pågått over lang tid. synlig råte/mugg på yttervegg. Skade pågått flere mnd/år

Mulig regress?

Ja
Renovert terrasse 2021 av forrige eier, men har ikke papirer på dette.
Ny eier ingen info om hvem som utførte arbeidet.

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Fjerne fliser på terrasse og legge ny membran

Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.

Skadeomfang

Stue: Laminat og underlag og varmefolie gulvvarme. fuktig 8 m2, gipsvegg fuktig 4 m2, fotlister mugne bak mot yttervegg 6,5 lm

Reparasjonsbehov

Riving

Stue:
Riv resterende 17 kvm med pergo laminat
Riv resterende 17 kvm med foam underlag
Riv resterende 17 kvm med 0,20 dampsperre

Tømrerarbeid

BELFOR ønsker å bidra til å redusere klimautslippene ved å fokusere på kostnadseffektive og bærekraftige løsninger der gjenbruk av materialer står sentralt. Ved vurdering av skadeomfang og reparasjonsbehov, vil det gjøres individuelle vurderinger for å finne bærekraftige løsninger i hver enkelt skadesak. Det vil i hvert tilfelle vurderes om det er mulig å gjennomføre en kostnadseffektiv reparasjon, der man vurderer lokal reparasjon hvor materialer tørkes og/eller saneres for gjenbruk i stedet for at man river, kaster, og erstatter med nytt. Hovedfokuset vil fortsatt være at den skadede bygning og eiendeler skal føres tilbake i samme, eller vesentlig samme tilstand, som før skaden inntraff, og at kunden ikke skal lide et økonomisk tap som følge av skaden.

IHT Riv

Maling

Stue:
Strimle 7,2 kvm på gips
Sparkle 7,2 kvm med gips
Male 2 strøk 14 kvm gips

Rengjøring

Stue:
Byggvask etter endt arbeid.

Sanering

Stue:
Proffox vask på berørt område 7,2 kvm

Elektrisk arbeid

Stue:
Riv og ny varmematte 19 kvm.
Sjekk av kurs og termostat.

Spesielle betingelser: Her trenger man å rive fliser på takterasse for utbedre lekkasjen. Her må det legges ny membran og nye beslag.

Igangsatt arbeid

Berørt gips, isolasjon, laminat med underlag er revet fra tidligere meldt skade 82867186,15 . Montert tørk.

Beboelighet

Beboelighet: Nei

Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.: 40000NOK

Annen info/alternativ løsning for beboelse: Eier mener han ikke kan bo her siden kjøkken er helt tildekket og ikke fått flyttet inn møbler enda.
Det er ingen varme i leilighet da kurs er koblet av grunnet skaden, gulvvarme revet.

BELFOR ønsker å bidra til å redusere klimautslippene ved å fokusere på kostnadseffektive og bærekraftige løsninger der gjenbruk av materialer står sentralt. Ved vurdering av skadeomfang og reparasjonsbehov, vil det gjøres individuelle vurderinger for å finne bærekraftige løsninger i hver enkelt skadesak. Det vil i hvert tilfelle vurderes om det er mulig å gjennomføre en kostnadseffektiv reparasjon, der man vurderer lokal reparasjon hvor materialer tørkes og/eller saneres for gjenbruk i stedet for at man river, kaster, og erstatter med nytt. Hovedfokuset vil fortsatt være at den skadede bygning og eiendeler skal føres tilbake i samme, eller vesentlig samme tilstand, som før skaden inntraff, og at kunden ikke skal lide et økonomisk tap som følge av skaden.

Beskrivelse av avtale med kunde	
Oppgjørsform (reparasjon eller kontant):	
Ønsker kontant	
Annen info: Eier ønsker kontantoppgjør	

Oppsummering

Leilighet i 6 etasje med takterrasse som ligger 40 cm over stuegulvet.
Parkeringsmuligheter garasje med lav takhøyde eller i gaten utenfor.

Terrasse med fliser er renovert 2021 av forrige eier, men har ikke papirer på dette.

Eier mener han ikke kan bo her siden kjøkken er helt tildekket og ikke fått flyttet inn møbler enda.
Det er ingen varme i leilighet da kurs er koblet av grunnet skaden.
I 2021 ble takterrasse renovert av forrige eier med membran.
Tyder på at dette ikke er riktig utført.

Årsak til skade er utett membran på takterrasse.

Bilder av stedet

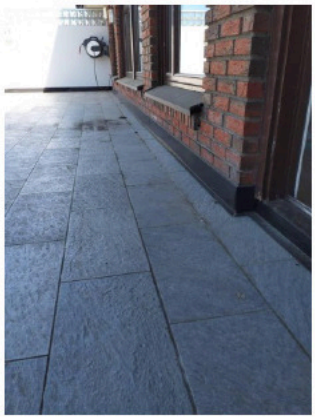


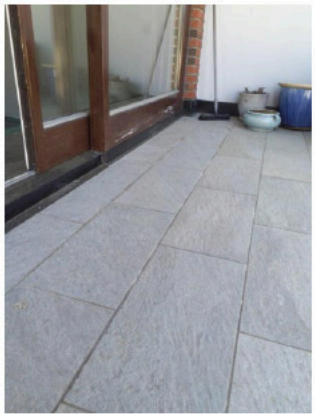
Bildet viser tidligere meldte skadet vannkran

BELFOR ønsker å bidra til å redusere klimautslippene ved å fokusere på kostnadseffektive og bærekraftige løsninger der gjenbruk av materialer står sentralt. Ved vurdering av skadeomfang og reparasjonsbehov, vil det gjøres individuelle vurderinger for å finne bærekraftige løsninger i hver enkelt skadesak. Det vil i hvert tilfelle vurderes om det er mulig å gjennomføre en kostnadseffektiv reparasjon, der man vurderer lokal reparasjon hvor materialer tørkes og/eller saneres for gjenbruk i stedet for at man river, kaster, og erstatter med nytt. Hovedfokuset vil fortsatt være at den skadede bygning og eiendeler skal føres tilbake i samme, eller vesentlig samme tilstand, som før skaden inntraff, og at kunden ikke skal lide et økonomisk tap som følge av skaden.

	Bildet viser tydelig lekkasje fra utsiden
	Bildet viser tydelig lekkasje fra utsiden
	bildet viser søppel som enda ligger i stue

BELFOR ønsker å bidra til å redusere klimautslippene ved å fokusere på kostnadseffektive og bærekraftige løsninger der gjenbruk av materialer står sentralt. Ved vurdering av skadeomfang og reparasjonsbehov, vil det gjøres individuelle vurderinger for å finne bærekraftige løsninger i hver enkelt skadesak. Det vil i hvert tilfelle vurderes om det er mulig å gjennomføre en kostnadseffektiv reparasjon, der man vurderer lokal reparasjon hvor materialer tørkes og/eller saneres for gjenbruk i stedet for at man river, kaster, og erstatter med nytt. Hovedfokuset vil fortsatt være at den skadede bygning og eiendeler skal føres tilbake i samme, eller vesentlig samme tilstand, som før skaden inntraff, og at kunden ikke skal lide et økonomisk tap som følge av skaden.

	bildet viser hvor vann trenger inn

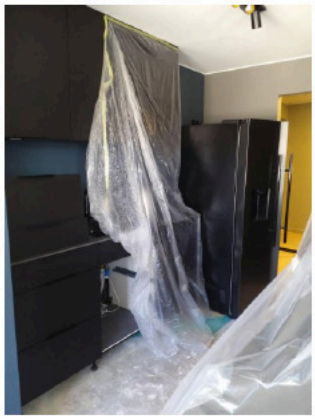
	bildet viser hvor vann trenger inn

BELFOR ønsker å bidra til å redusere klimautslippene ved å fokusere på kostnadseffektive og bærekraftige løsninger der gjenbruk av materialer står sentralt. Ved vurdering av skadeomfang og reparasjonsbehov, vil det gjøres individuelle vurderinger for å finne bærekraftige løsninger i hver enkelt skadesak. Det vil i hvert tilfelle vurderes om det er mulig å gjennomføre en kostnadseffektiv reparasjon, der man vurderer lokal reparasjon hvor materialer tørkes og/eller saneres for gjenbruk i stedet for at man river, kaster, og erstatter med nytt. Hovedfokuset vil fortsatt være at den skadede bygning og eiendeler skal føres tilbake i samme, eller vesentlig samme tilstand, som før skaden inntraff, og at kunden ikke skal lide et økonomisk tap som følge av skaden.

	Bilder viser utekran som er byttet

	Bildet viser tildekket kjøkken

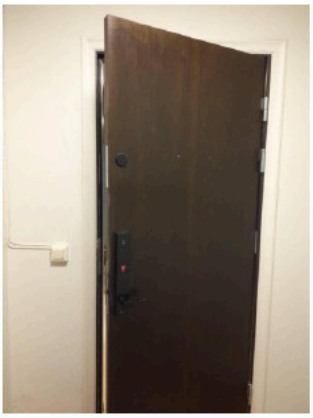
BELFOR ønsker å bidra til å redusere klimautslippene ved å fokusere på kostnadseffektive og bærekraftige løsninger der gjenbruk av materialer står sentralt. Ved vurdering av skadeomfang og reparasjonsbehov, vil det gjøres individuelle vurderinger for å finne bærekraftige løsninger i hver enkelt skadesak. Det vil i hvert tilfelle vurderes om det er mulig å gjennomføre en kostnadseffektiv reparasjon, der man vurderer lokal reparasjon hvor materialer tørkes og/eller saneres for gjenbruk i stedet for at man river, kaster, og erstatter med nytt. Hovedfokuset vil fortsatt være at den skadede bygning og eiendeler skal føres tilbake i samme, eller vesentlig samme tilstand, som før skaden inntraff, og at kunden ikke skal lide et økonomisk tap som følge av skaden.

	Bildet viser tildekket kjøkken

	Bildet viser bad uten varme

BELFOR ønsker å bidra til å redusere klimautslippene ved å fokusere på kostnadseffektive og bærekraftige løsninger der gjenbruk av materialer står sentralt. Ved vurdering av skadeomfang og reparasjonsbehov, vil det gjøres individuelle vurderinger for å finne bærekraftige løsninger i hver enkelt skadesak. Det vil i hvert tilfelle vurderes om det er mulig å gjennomføre en kostnadseffektiv reparasjon, der man vurderer lokal reparasjon hvor materialer tørkes og/eller saneres for gjenbruk i stedet for at man river, kaster, og erstatter med nytt. Hovedfokuset vil fortsatt være at den skadede bygning og eiendeler skal føres tilbake i samme, eller vesentlig samme tilstand, som før skaden inntraff, og at kunden ikke skal lide et økonomisk tap som følge av skaden.

	Bildet viser stue full av søppel

	Bildet viser inngangsdøren

BELFOR ønsker å bidra til å redusere klimautslippene ved å fokusere på kostnadseffektive og bærekraftige løsninger der gjenbruk av materialer står sentralt. Ved vurdering av skadeomfang og reparasjonsbehov, vil det gjøres individuelle vurderinger for å finne bærekraftige løsninger i hver enkelt skadesak. Det vil i hvert tilfelle vurderes om det er mulig å gjennomføre en kostnadseffektiv reparasjon, der man vurderer lokal reparasjon hvor materialer tørkes og/eller saneres for gjenbruk i stedet for at man river, kaster, og erstatter med nytt. Hovedfokuset vil fortsatt være at den skadede bygning og eiendeler skal føres tilbake i samme, eller vesentlig samme tilstand, som før skaden inntraff, og at kunden ikke skal lide et økonomisk tap som følge av skaden.

	H0602

Denne reparasjonsbeskrivelse/takstoppgaven er utarbeidet på bakgrunn av oppdrag fra forsikringsselskapet og ved befaring av skadeobjektet. Det er gjennomført samtale med forsikringstaker(eller dennes representant) og avviker skadeomfanget fra det som er beskrevet, skal skadebehandler/inspektør omgående kontaktes. Rapporten tar ikke stilling til erstatningsspørsmålet.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Kristian Sung Hansen
92642977
kristian.s.hansen@belfor.no
Belfor Norway AS

BELFOR ønsker å bidra til å redusere klimautslippene ved å fokusere på kostnadseffektive og bærekraftige løsninger der gjenbruk av materialer står sentralt. Ved vurdering av skadeomfang og reparasjonsbehov, vil det gjøres individuelle vurderinger for å finne bærekraftige løsninger i hver enkelt skadesak. Det vil i hvert tilfelle vurderes om det er mulig å gjennomføre en kostnadseffektiv reparasjon, der man vurderer lokal reparasjon hvor materialer tørkes og/eller saneres for gjenbruk i stedet for at man river, kaster, og erstatter med nytt. Hovedfokuset vil fortsatt være at den skadede bygning og eiendeler skal føres tilbake i samme, eller vesentlig samme tilstand, som før skaden inntraff, og at kunden ikke skal lide et økonomisk tap som følge av skaden.

Solholm AS
Org.no 924 599 936
E-post: olav@solholm.no

Claims Link AS
v/ **Advokat Kirsten Gjermstad**
kirsten.gjermstad@claimslink.no



Notat vedr. takterrasse:

Adresse	: Skovveien 3, 0257 Oslo
Kommunenummer -GBNR	: 0301-211/224
Rapport dato	: 01/09/2025
Takstmann	: Olav Solholm

Bakgrunn/mandat:

Denne boligen ble solgt i oktober 2023 og overtatt i mars 2024 iht. tinglysning.

Før overtakelse ble det oppdaget en skade som først ble vurdert som en lekkasje fra en utekran. Etter ytterligere undersøkelser, så ble det oppdaget skader i hele veggen mot takterrasse, i tillegg til fukt under innenforliggende parkettgulv.

Etter dette har både BOVG og Takstforum vært inne i saken.

I korte trekk så vurderer BOVG at det er behov for å pigge opp hele terrassen, mens Takstforum mener det vil være tilstrekkelig med en ny diffusjonsåpen toppmembran oppå eksisterende konstruksjon.

Oppdragsgiver ønsker en vurdering av om det vil være mulig å utbedre takterrassen i samsvar med de ulike rapportene som er på saken. Ettersom det er ulike meninger om metode, så er det ønskelig med en vurdering av:

- Metoder for å få takterrassen tett
- Kostnader estimert til dette

Følgende punkter er vurdert:

1. Utett takterrasse

Mottatte dokumenter:

- Salgsoppgave
- Tilstandsrapport
- Egenerklæringskjema
- Rapport fra BOVG/Veierland datert: 20/06/2024
- Skadetakst Takstforum/Johansen datert: 06/10/2024
- Skaderapport Belfor/Hansen datert: 13/05/2024 (besiktigelsesdato)
- Dokumenter tilgjengelig i saksinnsyn

Solholm AS
Org.no 924 599 936
E-post: olav@solholm.no

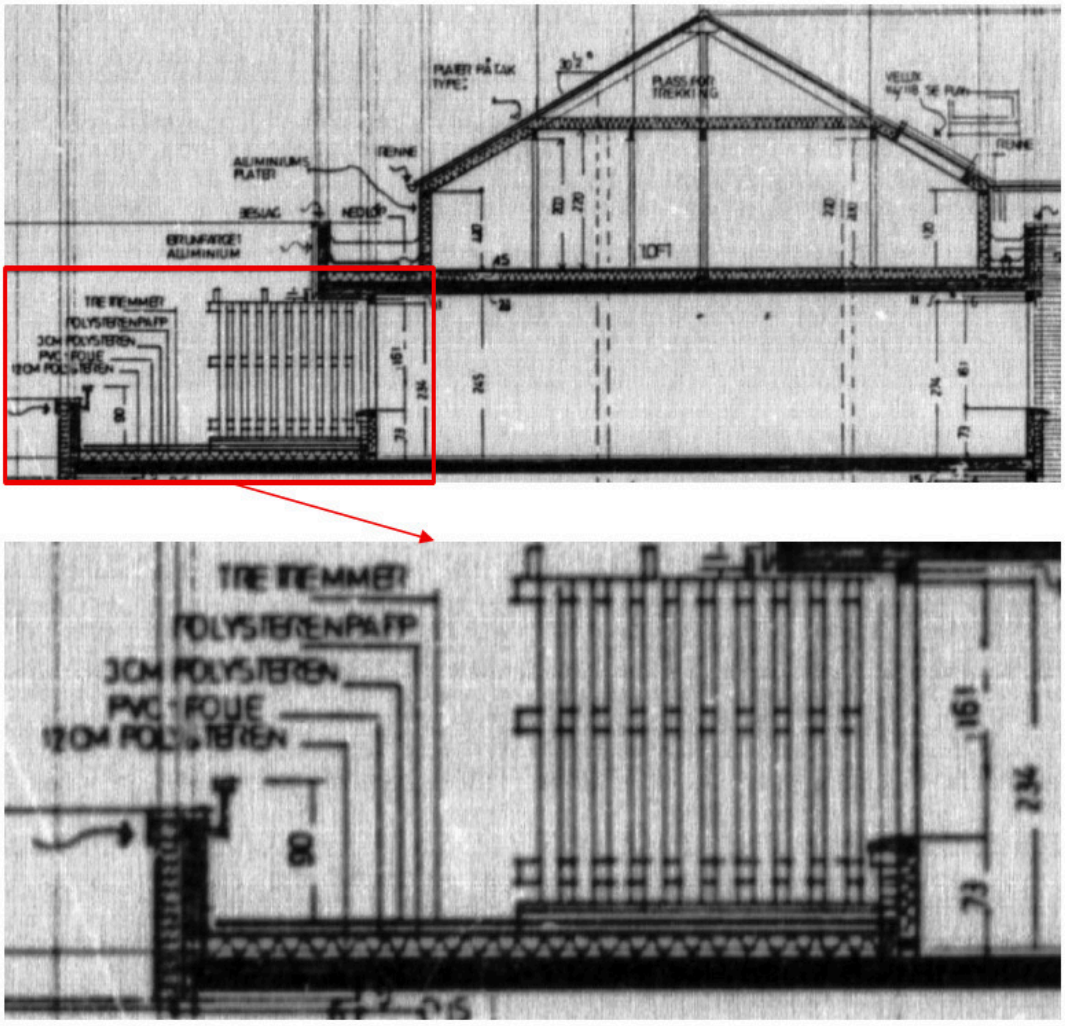
1. Utett takterrasse:

1.1 Beskrivelse – oppbygging av konstruksjon:

Takterrassen er beliggende i 6 etg, og er bygget opp over etasjeskille i betong. Takterrassen er inntrukket over etasjen under og er således beliggende over et varmt rom.

Oppbygging av dekke med isolasjon, dampsperre og membran/tekking er derfor kritisk mtp detaljer ift. at terrassedekke også klimaskjerm for rommet under.

Utklipp under er fra byggetegning og viser oppbygging:

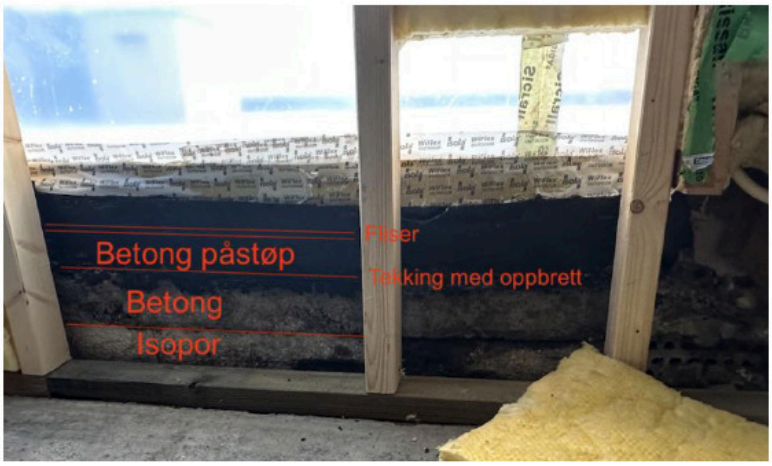


Som man kan se av figuren over, så skulle terrassedekke være bygget opp med 12 cm isopor, PVC folie og 3 cm isopor over dampsperre. Over dette igjen er topptekkingen.

Ut ifra det jeg kan se av oppbygging av konstruksjonen som synlig fra innsiden av den åpne veggen, så avviker den faktiske oppbyggingen noe. Her kan man se at oppbyggingen består av 10 cm isopor, ca 10 cm påstøp og tekking over påstøpen. Det er ingen synlig dampsperre.

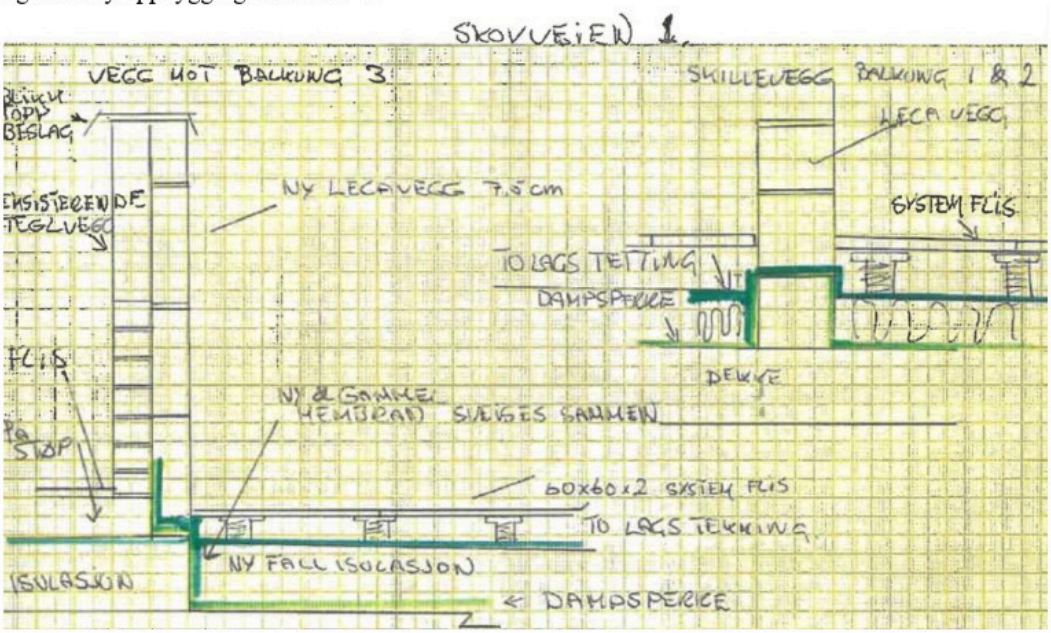
Over dette igjen er det ny påstøp på ca 10 cm som er flislagt. Bilde under viser oppbygging:

Solholm AS
Org.no 924 599 936
E-post: olav@solholm.no



Jeg har fått oversendt rapport fra OPAK som knytter seg til skade på terrassene i Skovveien 1 og 3. Her fremkommer det at det ikke ble funnet noe dampsperre ved utbedring av nr 1, og at opprinnelig tekking som var gjennomgående ble sveiset sammen med nytt tett belegg/dampsperre under nr 1.

Det ble til slutt etablert ny topptekking med oppbrett internt på terrassen i nummer 1. Det er altså ikke lenger snakk om en gjennomgående topptekking mellom 1 og 3. Skisse under er fra @OPAK rapport og viser ny oppbygging i nummer 1:



Naboterrasse på motsatt side (i samme oppgang, til høyre når du ser ut på terrassen) er også endret etter byggeår, men jeg er ikke kjent med tilsvarende problematikk på denne terrassen og/eller oppbygging av denne.

Jeg legger derfor til grunn at «vår» terrasse utbedres for seg selv, uavhengig av naboterrasse i nr 3.

1.2 Vurdering av årsak:

I min vurdering legger jeg til grunn at det er enighet om årsak. Dette vurderes derfor ikke ytterligere.

1.3 Vurdering av de ulike utbedringsmetodene:

Solholm AS
Org.no 924 599 936
E-post: olav@solholm.no

Takstforum har vurdert at det vil være tilstrekkelig å utbedre ved å etablere en ny diffusjonsåpen membran oppå eksisterende konstruksjoner. Slik jeg forstår saken, så er det innhentet pristilbud fra Wanted AS pålydende kr 597 500 inkl mva for utbedring i tråd med denne vurderingen. Av kalkyle fremgår det at fliser og påstøp skal pigges bort og det skal legges ny smøremembran uten å fjerne underliggende isopor og påstøp. Det fremkommer heller ikke hvordan opprinnelig tekking skal håndteres.

Min vurdering er at denne løsningen ikke er gunstig av flere årsaker. Som man kan se av skadebilde så er den opprinnelige tekkingen utett, og vann/fukt renner ut under denne og inn i yttervegg. Dette betyr at konstruksjonen under tekkingen, herunder isopor og påstøp er oppfuktet.

Selv om tiltenkte smøremembran er å regne som diffusjonsåpen, så er ikke denne beregnet for å påføres over fuktige konstruksjoner. Membranen er disffusjonsåpen for vanndamp og ikke over konstruksjoner som er mettet med fukt som det må antas at det her er snakk om.

Isoporen som er benyttet som isolasjon under tekking/påstøp er ikke trykkfast og har høy oppsugningsevne. Når denne blir stående fuktig, så reduseres isolasjonsevnen betydelig.

I følge Byggforsk, så vil 10 % fukt i slike plater vil redusere isolasjonsevnen med 50 -70 %.

Når man har skade som man må anta har pågått en stund, så vil det også være behov for få tørket ut betongdekke under isoporen ettersom fukt over lang tid slike dekker kan føre til armeringen svekkes.

Det er usikkerhet knyttet til hvordan man med denne løsningen det er tenkt å tilslutte den nye membranen til eksisterende sluk.

BOVG har beskrevet en utbedringsmetode som går ut på full utskifting , herunder å rive tre murte vegger, og full utskifting av konstruksjon over etasjeskille i betong, herunder isolasjon, påstøp, tekking og fliser.

Prinsipielt så støtter jeg meg på denne metoden da dette i alle tilfeller vil utbedre årsak, og skifte ut bygningsdeler som er skadet/påvirket negativt av lekkasjene.

Min vurdering av det ikke vil være behov for å rive brystning mot gate. Det vurderes heller ikke som nødvendig å rive skillevegger mellom terrassene. Dette med mindre man vurderer å utbedre begge terrassene samtidig. Å rive skillevegg mot nummer 1 har ingen hensikt all den tid denne terrassen nylig er utbedret med ny topptekking som har oppbrett på denne veggen.

BOVG har estimert utbedring til 1 000 000 inkl mva.

Det er innhentet pristilbud fra Oslo Byggentreprenør pålydende 862 500. Arbeider som beskrives i dette pristilbudet er i tråd med mine vurderinger av riktig utbedringsmetode.

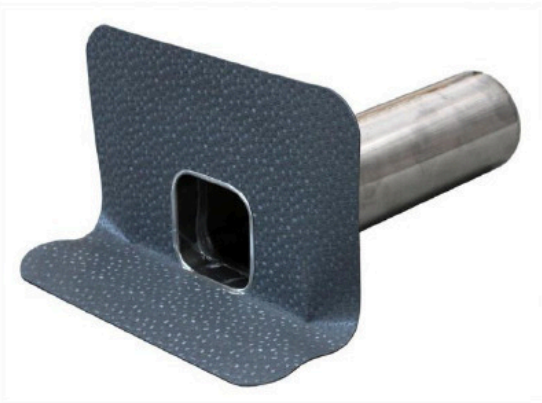
OBE har medtatt kostnader til utbedring av rekkverk. Dette mener jeg ikke blir nødvendig når man fjerner 2 x 10 cm påstøp. Dette med mindre man vil forbedre/øke tykkelse på isolasjon. Kostnadene er ikke diffrensiert i tilbudet.

OBE har medtatt kostnader til etablering av 2 stk overløp. Dette er en preakseptert (krav) idag, men var ikke et krav eller anbefaling i 1982. Kostnader til dette er ikke diffrensiert i tilbudet fra OBE.

Når det nå gjøres en vurdering av nødvendige tiltak, så er det ikke til å komme unna at man må endre konstruksjonen. Dette på grunn av at den opprinnelige konstruksjonen avviker fra prosjektert løsning og også det som var anbefalt løsning i 1982. Man får derfor ikke byttet likt for likt, og nye krav vil være gjeldende for den nye konstruksjonen.

Det vil derfor være behov for å etablere to stk overløp ved at det kjernebores i brystningsvegg mpot gate og monteres inn to stk horisontale sluk i overgang topp isolasjon/tekking og brystningsvegg som vist på bilde under:

Solholm AS
Org.no 924 599 936
E-post: olav@solholm.no



Under har jeg gjort en selvstendig kostnadsvurdering:

Beskrivelse	Enh	Ant	Pris	Sum
Tildekking lekter og presenning de/remontering	t	32	850	27200
Pigging/oppbryting av gulv, fjernes i sekker med kran	t	160	850	136000
Kontroll, uttørking	rs	1	8000	8000
Utskifting av sluk	stk	1	8000	8000
Kjerneboring for 2 stk overløp	stk	2	4500	9000
Levering og montering av overløp	stk	2	5000	10000
Oppbygging av gulv i to sjikt med fallisolajson og dampsperre imellom - dampsperre skjøtes sammen med dampsperre i nr 1.	m2	53	1600	84800
Montering av ny banemembran med oppbrett	m2	53	650	34450
Etablering av nye terrassefliser på pidestaller	m2	53	2200	116600
Etablering av nye beslag	lm	35	1500	52500
Administrasjon	10 %			48655
Rigg, drift & uforutsett	15 %			80281
Mva	25 %			153871
Sum inkl mva				**769357**

Vedr. beboelighet:

Det er ønskelig fra kjøpers side at det ble tatt prøver av berørte/skadde bygningsdeler for sjekk av muggsopp. Dette ble gjort og innsendt til Mycoteam. Utklipp under er fra rapport fra Mycoteam:

2. Resultater

Tabell 1 viser resultat av prøveanalysen.

Det var antydning til vekst av gråråtesopper i prøve 1 og 4, eventuelt kan det være fragmenter som har kommet fra vekst i nærliggende områder.

Videre forekom det sporer og fragmenter av andre typer muggsopp i prøvene, blant annet sporer fra raggråtemugg. Det har tilsynelatende ikke vært vekst av disse ulike muggsopptypene på de fire flatene der prøvene er tatt, men prøvene indikerer tydelig at det har skjedd vekst av muggsopp i fuktutsatte deler av konstruksjonen.

Tabell 1. Resultater av Mycotape-analyse (mikroskopering, prøvesett 103614), 27.08.2025.

Prøvenr	Prøvested	Materiale	Resultater
1 (315562)	Merket 1, vegg (yttervegg)	Ukjent	Gråråtesopper (*Monodictys* sp.) - Sparsom vekst i/på trefibre
2 (315563)	Merket 2, vegg (yttervegg)	Ukjent	Muggsopp (ulike arter) - Sparsom forekomst sporer og fragmenter
3 (315564)	Merket 3, vegg (yttervegg)	Ukjent	Muggsopp (ulike arter, blant annet raggråtemugg) – Sparsom forekomst sporer og fragmenter
4 (315565)	Merket 4, vegg (yttervegg)	Ukjent	Gråråtesopper (*Monodictys* sp.) - Sparsom vekst Muggsopp (ulike arter) - Sparsom forekomst sporer og fragmenter

Som an kan se så er det registrert sparsom vekst av flere mugg og råtesopper. Ettersom det ikke er akseptabelt med muggsopp i oppholdsrom er det nødvendig at årsak og skade utbedres før man lukker igjen veggen.

Solholm AS
Org.no 924 599 936
E-post: olav@solholm.no

Det kan derfor ikke anbefales å bo i en leilighet med åpne konstruksjoner som er befengt med mugg så lenge ikke skaden er utbedret.

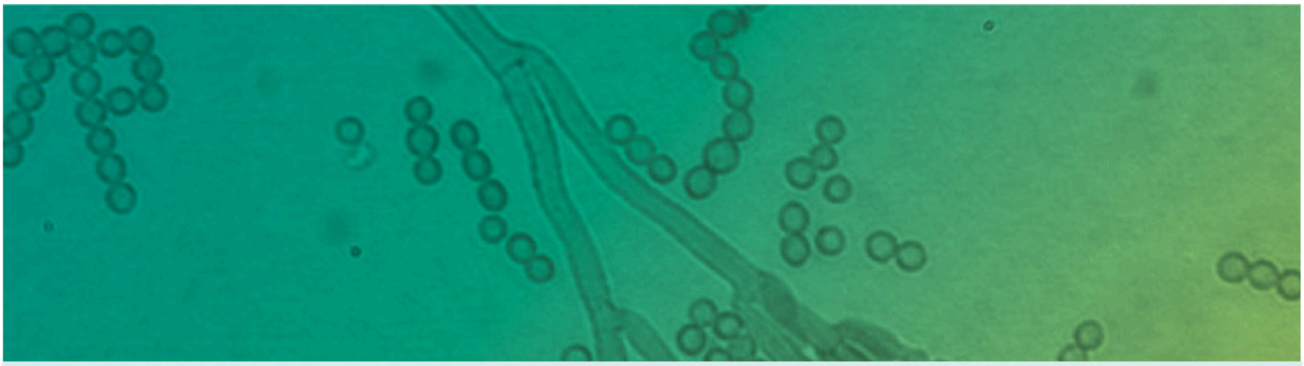
Leiligheten ellers fremstår som en byggeplass hvor parkettgulv og gulvvarme er fjernet i kjøkken og stue og terrassedør står demontert midt i stuen.

Oslo, 01/09/2025

Olav Solholm
Tømrer & Murmester

Analyserapport

Skovveien 3 **0257 OSLO** PRØVESTEDSADRESSE	202508321 PROSJEKTNUMMER Muggsopp EMNE Cathrine M. Whist RAPPORTANSVARLIG	29.08.2025 RAPPORTDATO DERES REF. Olav Solholm OPPDRAGSGIVER/KONTAKTPERSON



OPPDRAGSGIVER	FAGBYGG AS, Olav Solholm
ANSVARLIG PRØVETAKER	Olav Solholm
RAPPORT UTARBEIDET AV	Cathrine M. Whist avdelingsleder laboratorium
TELEFON	+4795205093
EPOST	cmw@mycoteam.no
VEDLEGG	Faktablad om muggsopp
KOPI	
RAPPORT GODKJENT AV	Ole Erik Carlson avdelingsleder inneklima

Sopp · Råte · Mugg · Inneklima · Fukt · Insekter · Asbest

MYCOTEAM

1. Innledning

Mycoteam har mottatt 4 avtrekksprøver (Mycotape). Vi har foretatt analyse for undersøkelse av eventuell soppvekst ved mikroskopering.

Vi er opplyst om fuktinntrenging i vegg fra terrasse.

2. Resultater

Tabell 1 viser resultat av prøveanalysen.

Det var antydning til vekst av gråråtesopper i prøve 1 og 4, eventuelt kan det være fragmenter som har kommet fra vekst i nærliggende områder.

Videre forekom det sporer og fragmenter av andre typer muggsopp i prøvene, blant annet sporer fra raggråtemugg. Det har tilsynelatende ikke vært vekst av disse ulike muggsopptypene på de fire flatene der prøvene er tatt, men prøvene indikerer tydelig at det har skjedd vekst av muggsopp i fuktutsatte deler av konstruksjonen.

Tabell 1. Resultater av Mycotape-analyse (mikroskopering, prøvesett 103614), 27.08.2025.

Prøvenr	Prøvested	Materiale	Resultater
1 (315562)	Merket 1, vegg (yttervegg)	Ukjent	Gråråtesopper (*Monodictys* sp.) - Sparsom vekst i/på trefibre
2 (315563)	Merket 2, vegg (yttervegg)	Ukjent	Muggsopp (ulike arter) - Sparsom forekomst sporer og fragmenter
3 (315564)	Merket 3, vegg (yttervegg)	Ukjent	Muggsopp (ulike arter, blant annet raggråtemugg) – Sparsom forekomst sporer og fragmenter
4 (315565)	Merket 4, vegg (yttervegg)	Ukjent	Gråråtesopper (*Monodictys* sp.) - Sparsom vekst
			Muggsopp (ulike arter) - Sparsom forekomst sporer og fragmenter

Gråråtesopper (*Monodictys*) er en type muggsopp som kan fører til misfarging av fuktutsatte trematerialer. I bygninger er det ikke uvanlig at den ved langvarig fukttilgang gir mørning/nedbrytning i trematerialer ved dannelse av gråråte. I motsetning til de fleste muggsopp avgir den i liten grad sporer til luft.

Raggråtemugg (*Chaetomium globosum*) forekommer ofte i vannskadede konstruksjoner. Det er vanlig at skader opptrer hvis materialer har vært utsatt for jevn, høy fuktighet over flere uker, hovedsakelig lekkasjetilfeller. Den lever innendørs av å bryte ned cellulose i treverk, sponplater og papir, og kan forårsake gråråte i treverk. Vekst av raggråtemugg kan føre til en kraftig, stikkende lukt. Selv små mengder av denne muggsoppen i støv og i luft kan indikere skader i konstruksjonen.

For nærmere omtale av muggsopp viser vi til vedlagt faktablad.

3. Vurdering

Fukt- og muggsoppskaden må vurderes nærmere på stedet, både med tanke på årsak, omfang og konsekvenser. Vi er ikke kjent med hva som allerede er gjort av tiltak på stedet, men viser til våre generelle anbefalinger i forbindelse med vannskader og muggsopp nedenfor.

Flere av de påviste muggsopptypene er vanlig på treverk som har vært oppfuktet over lengre tid, og det bør undersøkes om det kan være råtesoppskader i bjelker og stenderverk i de

tilstøtende områdene. For å gi anbefaling til utbedring av eventuelle råtesoppskader trenger vi prøve av nedbrutt treverk der vi kan analysere type råtesopp.

4. Tiltak

Ettersom det ikke er akseptabelt med muggsoppvekst i oppholdsrom eller inne i lukkede konstruksjoner må skadeomfanget avklares i sin helhet, og utbedringstiltak iverksettes, se generelle utbedringstiltak nedenfor. Dette bør omfatte en bygningsteknisk vurdering med fokus på fukt-/muggsoppskader. Det kan være aktuelt å foreta ytterligere avdekkinger av lukkede konstruksjoner, slik som utlektede vegger, etasjeskillere og tilfarergulv, for kontroll med hensyn på muggsoppvekst der det er mistanke om tidligere eller nåværende fukt.

Anbefalingene under er generelle og spesifikke tiltak må vurderes i hvert enkelt skadetilfelle. Ved vurdering av spesifikke tiltak er det viktig å ta hensyn til både størrelsen på det muggsoppskadede området og type bygning / bruksområde.

Personlig verneutstyr

- Ved avdekking/riving av muggsoppinfiserte materialer frigjøres store mengder muggsoppsporer som det er uheldig å puste inn. Når man arbeider med muggsoppskader må man sikre at utførende personell og tilstøtende brukere/lokaler ikke utsettes for unormal eksponering for muggsoppsporer.
- Støvmaske (eller evt. friskluftsmaske) brukes alltid når riving og muggsoppsanering pågår. Dette for å unngå å puste inn muggsoppsporer.
- Arbeidstøy / engangsdress brukes ved rivingsarbeid og opphold i saneringsområdet. Støvmaske og overtrekkstøy anbefales tatt av ved bevegelse utenfor saneringsområdet.

Avskjerming / saneringssone

- Lokal avskjerming anbefales. Dører/åpninger tettes med bygningsplast eller tape, eventuelt etablere en innsluset arbeidssone.
- Undertrykksventilering ved montering av vifte som trekker luft ut fra sonen ut må vurderes montert, spesielt ved større skader slik at muggsoppinfisert luft føres direkte ut av bygningen.
- Materialer som rives må enten transporteres direkte til konteiner via vindu eller pakkes inn i forseglet emballasje før transport ut fra saneringssonen.

Håndtering av innbo

- Alt inventar flyttes ut fra saneringsområdet før avdekking/skadekartlegging. Alternativt kan inventaret bli stående hvis det dekkes med byggeplast som tapes ned mot gulvet eller forsegles godt på annen måte.
- Inventar som er angrepet av muggsopp kan i de fleste tilfeller rengjøres / behandles og gjenbrukes. Framgangsmåte og behandling må vurderes i hvert enkelt tilfelle.
- Innbo som antas å være forurenset av deponert støv må støvtørkes før utflytting og lagring.

Utbedringsmetode

- Fuktkilde fjernes/skadeårsak kartlegges.
- Saneringsområdet avgrenses fysisk fra tilstøtende områder.
- Samtlige skader avdekkes.
- Skadeomfanget må kartlegges i detalj etter avdekking.
- Muggsoppinfiserte materialer fjernes eller rengjøres. I hovedsak må organiske materialer som gips, sponplater, tapet og lignende fjernes.
- Materialer som beholdes (treverk, murverk og andre faste materialer) må rengjøres grundig med en egnet manuell rengjøring (vask, støvsuging, sliping eller pussing). Ordinært rengjøringsmiddel kan benyttes og vaskevann må skiftes ofte. Vann som tilføres konstruksjonene må begrenses.
- Støvsuger må ha HEPA-filter eller tilsvarende finstøvfilter som har evnen til å samle opp mikroskopiske muggsoppsporer og støvpartikler. Dette er spesielt viktig ved større muggsoppskader.
- Bruk av soppdrepende kjemikalier er ikke nødvendig ved muggsoppskader.
- Fuktige materialer tørkes ut til tilfredsstillende nivåer avhengig av materialtype.
- Byggestøv fjernes ved rengjøring av vegger og alle horisontale overflater.
- Muggsoppsaneringen etterkontrolleres og kvalitetssikres av nøytral tredjepart, for eksempel Mycoteam. Rengjorte materialer kontrolleres med prøvetaking og analyse.
- Nye konstruksjoner bygges opp.

Ta gjerne kontakt om det skulle være spørsmål til denne rapporten eller ønske om ytterligere bistand.



Helse

Mange muggsopper kan under visse forhold produsere giftige stoffer - mykotoksiner. Disse stoffene spres bl.a. med sporene, og kan ha uheldige konsekvenser ved innånding, eventuelt også hudkontakt. Eksponering via normal luftspredning gir imidlertid ekstremt lav dose. Gifteffekt er derfor først og fremst kjent fra større inntak av muggsoppinfiserte næringsmidler. De muggsoppartene som er vanlig forekommende ved bygningsskader, og som er kjent for å kunne produsere mykotoksiner er spesielt svart vannskademugg (*Stachybotrys chartarum*) og fuktstrålemugg (*Aspergillus versicolor*).

En del personer reagerer på muggsopp. Reaksjonen kan arte seg som allergi, astma, eksem, nedsatt motstandsdyktighet mot infeksjoner, hyppigere og verre forkjølelser, hodepine, tretthet. Reaksjonen kan utløses uten at det kan påvises store mengder muggsopp i luften.



Muggsopp på vekstmedium

Enkelte muggsopper vokser ved 37°C og kan forårsake infeksjoner i menneskekroppen. Dette er først og fremst et problem for personer med sterkt svekket immunforsvar, og som tilleggskomplikasjon ved andre sykdommer. Eksempler er lungeinfeksjoner på grunn av grønn strålemugg (*Aspergillus fumigatus*) og lumsk strålemugg (*A. flavus*), samt ørebetennelse som følge av svart strålemugg (*A. niger*). I tillegg finnes det soppinfeksjoner (ringorm o.a.) som forårsakes av sopparter som normalt ikke vokser i innemiljø.

Muggsopp

Muggsopp danner grønne, svarte, hvite eller gule belegg på fuktutsatte bygningsmaterialer. Muggsopp gir ofte en ubehagelig lukt, såkalt «kjellerlukt».

Muggsopp er hurtigvoksende sopper som i liten grad bryter ned treverk, men som kan gi misfarging, lukt og helseproblemer. De forekommer naturlig på nær sagt alle typer fuktige, organiske materialer, slik som blader, pinner, jord o.l.

Muggsopp og andre sopp formerer seg ved sporer. Dette er små spredningsenheter som lett virvles opp i luften, og luft som ikke er veldig godt filtrert vil alltid inneholde soppsporer. Gjennomsnittlig er det færre soppsporer innendørs enn ute med mindre det forekommer soppvekst inne. Mengde og typer av soppsporer i luft varierer sterkt med årstiden.

Muggsopp kan opptre på tilnærmet samtlige materialer som utsettes for høy fuktighet, enten som følge av direkte fuktpåvirkning/lekkasjer eller som følge av meget høy luftfuktighet. Dette kan være forhold som kondensering, høy luftfuktighet på grunn av utilstrekkelig ventilasjon, vann som trenger inn fra utvendig side av bygget, lekkasje fra rør eller tekniske installasjoner, eller oppfukting av materialer før og under byggeprosessen.

Mange muggsopp er svært nøysomme med tanke på næring. Dersom fuktigheten er høy nok, vil muggsopp kunne etablere seg og vokse på de fleste organiske materialer – enten det er bygningsmaterialer eller papirrester, sagflis, støv o.l. Muggsopp kan også vokse på uorganiske materialer (betong, teglstein o.l.) hvor organiske materialer har blitt avsatt, eksempelvis støv og papirfiber. Soppene forårsaker vanligvis ikke nedbrytning (råtedannelse) i materialene de vokser på.

Mennesker som utsettes for muggsopp kan reagere med ubehag eller sykdom. Man vet at allergi, ulike luftveisproblemer, irriterte øyne, unormal tretthet og en del andre symptomer kan ha sammenheng med vekst av muggsopp og andre mikroorganismer. Det er stor variasjon fra person til person hvor mye man «tåler».

Det er viktig å være klar over at mange inneklimaproblemer kan oppleves på omtrent samme måte som ved muggsoppeksponering. Fuktighet i bygninger kan blant annet føre til økt avgassing fra materialer, og økt forekomst av midd (midd beiter på muggsopp). Midd er også en viktig kilde til allergifremkallende stoffer.



Muggsoppvekst i tak etter vannlekkasje

Mycoteam AS
Børrestuveien 3
Postboks 5, Blindern
NO-0313 OSLO

Telefon: +47 46 97 55 00
mycoteam@mycoteam.no

IBAN: NO47 1654 0706 720
Bank: 1654.07.06720
Org.nr: 940 351 022

Prøvetaking av luft

For å få en indikasjon på om muggsopp påvirker kvaliteten på inneklima, og det ikke finnes synlige tegn på fuktighet og muggsoppvekst, kan det tas støvprøver med Mycotape2 for å påvise DNA fra sopp. Man får da avklart om det forekommer mer muggsopp i deponert støv enn det som kan forventes, og om det forekommer typer av muggsopp som kan knyttes til fuktskader. Disse prøvene vil i tillegg kunne påvise aktinobakterier som ofte er årsaken til lukten beskrevet som kjellerlukt eller mugglukt.

Normer og krav

Nasjonalt folkehelseinstitutt anbefaler når det gjelder muggsopp; «*Eksponering for fuktskader eller muggsopp gir økt risiko for utvikling eller forverring av sykdom. Det foreligger imidlertid ikke kunnskapsgrunnlag for å sette en helsebasert, tallfestet norm for fukt eller muggsopp i innemiljøer. Vedvarende fukt og vekst av muggsopp på overflater innendørs og i bygningskonstruksjoner skal unngås. Tegn på risikoforhold er også mugglukt og hyppig forekommende kondens på overflater eller i konstruksjonen. Tidligere større fuktskader der materialer ikke er raskt uttørket, rengjort eller fjernet kan også utgjøre en helserisiko. Der slike forhold påvises skal de utbedres så raskt som mulig*». (Anbefalte faglige normer for inneklima, 2015).



Bilde av muggsopp med SEM

Dette faktabladet er utarbeidet av Mycoteam AS som en veiledning overfor våre kunder.

Opplysningene reflekterer dagens kunnskapsnivå og vil måtte revideres etter hvert som ny kunnskap kommer til.

Ved kopiering fra dette faktabladet skal Mycoteam oppgis som kilde.

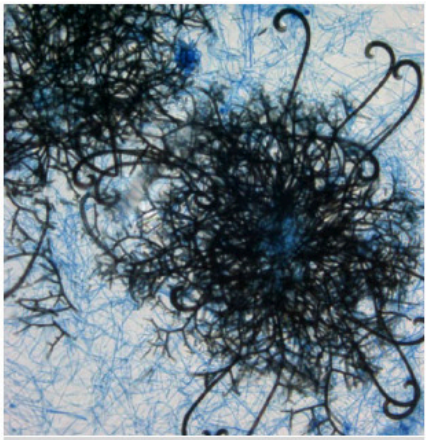
© Mycoteam AS

Behandling:

- Årsaken til muggsoppveksten må fjernes. I de fleste tilfeller gjelder det å avklare fuktårsaken, stanse fukttilgangen og fjerne fuktigheten. Uten fuktighet vil ikke muggsopp utvikle deg videre.
- Fordi også døde soppsporer kan inneholde allergifremkallende og giftige stoffer, er det ikke tilstrekkelig kun å drepe muggsopp med kjemikalier eller annen behandling.
- Mest mulig av muggsoppangrepet fjernes fysisk, enten ved utskifting av materialer, eller ved grundig rengjøring der det lar seg gjøre. Større angrep, og angrep som er vanskelig tilgjengelige, saneres som regel ved at konstruksjonen avdekkes og alt angrepet materiale fjernes.
- Porøse materialer, som isolasjon, gipsplater, trefiberplater, sponplater, tapet o.l., og andre lett demonterbare materialer fjernes, mens større trekonstruksjoner og mur/betong kan gis en mekanisk rengjøring (sliping/høvling).
- Behandling med kjemikalier utover vanlige rengjøringsmidler anbefales vanligvis ikke.
- Ved håndtering av muggsoppinfiserte materialer bør egnet åndedrettsvern benyttes som for eksempel støvmaske med P3 filter eller friskluftsmaske.
- Lukt- og allergiproblemer kan være vanskelig å bli kvitt uten omfattende utbedringsarbeider. Lukt kan fjernes ved ozonbehandling etter at muggsoppvekst og skadete materialer er fjernet.
- Før utbedringsarbeider iverksettes bør det gjøres tiltak for å hindre spredning av byggestøv til gjenstander og tilstøtende rom. Områder som har blitt forurenset av muggsopp og andre mikroorganismer under utbedringsarbeidet skal rengjøres grundig.



Muggsoppvekst som følge av vannskade



Muggsopp i mikroskop

Mycoteam AS
Børrestuveien 3
Postboks 5, Blindern
NO-0313 OSLO

Telefon: +47 46 97 55 00
mycoteam@mycoteam.no

IBAN: NO47 1654 0706 720
Bank: 1654.07.06720
Org.nr: 940 351 022

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Skovveien 3 tirsdag 23.09.2025 kl. 19:00 - Møtested er ikke fastsatt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 10 andelseiere/seksjonseiere/aksjeeiere og 5 representert med fullmakt, til sammen 15 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:
Sondre Skjervagen Rasmussen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og John Inge Røtting.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Orientering om vedlikeholdsbehov av takterasse/ leilighet

Sette-styret (Herman Nordquelle, Anne Margrethe Lie og Anne Cloetta) har besluttet at terrassen til 602 må pigges helt opp og bygges opp på nytt. For orden skyld; styreformann John Inge Røtting er eier av 602 og er derfor erklært inhabil.

Som dere vet så er terrassen i 602 og 601 taket til leilighetene i 5 etasje og dermed definert som en del av ytre bygningsmasse og er derfor i hht vedtektene sameiets ansvar å vedlikeholde disse terrassene.

Dette har vært en lang historie:

I februar 2024 (14 dager før nye eiere overtok), ble det påvist vanninntrenging i 602 og siden det har det pågått en diskusjon mellom ny eier av 602 og sameiets styre om omfanget av skaden, hvem som har rehabiliteringsansvaret og hvilken løsning som er formålstjenlig med sikte på at en ønsker en varig løsning som:

- Hindrer ytterligere skade på bygningsmasse eller fellesarealer.

- Gjenoppretter funksjonalitet og sikkerhet.
- Bevarer verdien av eiendommen.

I januar 2025 erkjente fjorårets styre at det er brudd i membranen og at det er sameiets ansvar å vedlikeholde dette. Pga uenighet om teknisk løsning ble eier og fjorårets styre enig om å innhente 3 parts råd av takstmann Baard Bakken.

Bakken godkjente først styrets innleide takstmann Arnstein Johansen sin tekniske løsning, med å ta av fliser og smøre membran på eksisterende betonglag. Men på grunn av uklarheter med hva Bakken egentlig hadde fått av underlagsdokumentasjon fra styret, fortsatte saken. Det viste seg at Bakken ikke hadde fått alle skaderapportene som foreligger, og når han fikk rapportene 19. august i år – så uttalte han følgende 20. august;

«Viser til dagens telefonsamtale, e-post under samt mottatte rapporter i går og i dag.

For ordens skyld vises også til e-post fra meg allerede den 31. mars i år (utdrag):

Ber derfor om å få oversendt relevant dokumentasjon som f. eks. beskrivelse av skade,

skadeomfang og planlagte utbedringer.

Har også nevnt muntlig ved noen anledninger at jeg savner tidligere rapporter.

Det er altså minst 8 høyst relevante dokumenter jeg ikke har mottatt tidligere; mottok Befaringsrapport BOVG

samt Skadetakst Takst Forum AS i går og rapport vedr. lekkasjesøk i dag, alle fra deg.

De tre rapportene er gjennomgått i dag.

Med bakgrunn spesielt i rapporten fra BOVG har det fremkommet flere nye opplysninger; bl.a. er det fremlagt

det jeg oppfatter som en mer omfattende og grundig utbedringsmetode enn prosjektering utført av Takst Forum/

Wanted.

Befaringsrapporten fra BOVG synes også å være mer komplett i forhold til lukking av kritiske punkter nevnt i

mitt notat av 07. april i år.

Hører fra deg.»

Før sette-styret rakk å fortsette dialogen med Bakken om at utbedringsmetode foreslått av BOVG var mest komplett, fikk alle parter fremlagt en OPAK rapport fra Sameiet Skovveien 1. Rapporten datert mai 2023 var ikke kjent for nåværende styret eller de øvrige partene fra tidligere.

Her ble det påvist av OPAK som var leid inn i forbindelse med Skovveien 1's rehabilitering av tilsvarende terrasser, at det ligger vann under membranen i terrassen til 602 (se vedlagt skriv). Daværende styre i Skovveien 3 ble på det sterkeste anbefalt å rehabilitere terrassene sine samtidig med Skovveien 1, fordi terrassene hang sammen og hadde samme bygningsfeil. Styret avslo av ukjent grunn.

Bakken har avgitt ny erklæring hvor han konkluderer med at opp-pigging og etablering av ny terrasse er eneste mulighet for å oppfylle de tre punktene ovenfor (se vedlagt mail fra ham og takstene fra BOVG som han henviser til).

På denne bakgrunn har årets sette-styre gjort sin beslutning om full opp-pigging og reetablering av terrassen.

Pga at saken har dratt svært langt ut i tid – Røtting/Langlete har ikke kunnet flytte inn siden mars 2024 – så har styret valgt å gå for Oslo Byggentreprenør AS som kjenner saken godt og kan starte arbeidet allerede i uke 40.

Vedlagt er også takstrapport fra Gjensidige som bekrefter at de gjenoppretter leiligheten innendørs, men at sameiet er ansvarlig for rehabilitering av terrassen.

Vedlagt er også takst mottatt fra selgers forsikringsselskap som støtter sette-styrets valg av løsning.

Under gjennomføringen vil sette-styret støtte seg på en fagperson fra Sweco – Ulrike Bär. Hun har vært på befaring i 602 med OBE og støtter også Sette-styrets valg av løsning.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Finansieringsmetode beslutningssak

3.1 Vedlikeholdsfond og oppsparte midler

Sameiet har et vedlikeholdsfond med ca. kr 600 000. Dette kan vedtas anvendt av årsmøtet med 2/3 flertall. Å benytte vedlikeholdsfondet vil redusere behovet for låneopptak/kapitalinnkreving.

Vedtak:
Årsmøtet vedtok enstemmig at sameiet finansierer vedlikeholdet ved bruk av vedlikeholdsfond så langt det rekker.

3.2 Innhenting av kapital

Dersom vedlikeholdsfondet ikke dekker hele kostnaden, må årsmøtet ta stilling til hvordan det resterende beløpet skal finansieres. Følgende alternativer krever alminnelig flertall. Alle disse alternativene krever alminnelig flertall.

Forslag til vedtak – Alternativ 1:

Sameiet innhenter kapital direkte fra seksjonseierne. Hver seksjonseier faktureres forskuddsvis for sin andel av kostnadene, fordelt etter sameiebrøk.

Forslag til vedtak – Alternativ 2:

Styret gis fullmakt til å ta opp lån for å finansiere vedlikeholdsprosjektet. Lånebelastningen fordeles etter sameiebrøk.

Forslag til vedtak – Alternativ 3:

Sameiet finansierer vedlikeholdsprosjektet med opptjente driftsmidler. Dersom disse ikke er tilstrekkelige, skal resterende beløp finansieres gjennom [kapitalinnkreving/låneopptak] – årsmøtet må velge én løsning.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok enstemmig at sameiet finansierer vedlikeholdsprosjektet med opptjente driftsmidler. Dersom disse ikke strekker til vil det resterende finansieres med ***kapitalinnkreving.***

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.

Stig Wilhelm Hodnebø: Årsmøtet ønsker at styret kaller inn til nytt ekstraordinært årsmøte dersom også den andre terrassen må tas. Ytterlige tre seksjonseiere ga sin tilslutning

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Skovveien 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	24.09.2025
Sekretær	Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.)	26.09.2025
Protokollvitne	John Inge Røtting (sign.)	24.09.2025

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SKOVVEIEN 3

Vedtatt i årsmøte, den 19. april 2006,
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65
Sist endret i årsmøte 27. mai 2025

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Skovveien 3.

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

Sameiet bestod opprinnelig av 14 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner, samt 1 garasjeanlegg i alt 25 seksjoner henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 5. oktober 1982 samt loft og kjeller.
I 2011 ble det vedtatt bruksendring og reseksjonering av de 3 kontorseksjonene, snr. 5, 6 og7, til 8 boligseksjoner, snr. 5, 6, 7, 26, 27, 28 , 29 og 30, slik at bygningen nå består av 22 leiligheter, 7 næringslokaler og 1 garasjeanlegg og er seksjonert i 30 seksjoner som følger:

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

De opprinnelige seksjonene 5, 6 og7, hadde før bruksendring og reseksjonering en samlet teller på 464. Dekning av sameiets felles driftsutgifter skjer iht. eierbrøk og for å opprettholde opprinnelig fordeling av tilskudd mellom alle seksjoner er opprinnelig samlet teller for seksjonene 5, 6 og 7 fordelt mellom seksjonene 5, 6, 7, 26, 27, 28, 29 og 30. Ved reseksjoneringen ble en del av de opprinnelige seksjonene 6 og 7 nytt fellesareal. Det påligger seksjonene 6, 7, 27, 28, 29 og 30 å forestå og bekoste renhold og vedlikehold av det nye fellesarealet med fordeling av utgiftene iht. disse seksjoners interne eierbrøk.

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

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

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

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

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

§ 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 2.1 Bebyggelsen og tomten

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

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

§ 2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

§ 2.3.Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

§ 2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

§ 2.5 Merking av postkasser og oppslagstavle

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

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

§ 2.6 Kameraovervåkning

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

§ 3. FELLESKOSTNADER

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

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

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

De andre seksjonseierne har panterett 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 besluttes gjennomført.

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

§ 4. VEDLIKEHOLD

§ 4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.2 Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 4.3 Forsikring

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

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond for dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale

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

§ 6. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

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

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

§ 7. STYRET

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

§ 8. STYRETS KOMPETANSE

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

§ 9. STYREMØTE

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

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

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

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

§ 10. ÅRSMØTET

§ 10.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

§ 10.2 Ordinært årsmøte

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

§ 10.3 Ekstraordinært årsmøte

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

§ 10.4 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

§ 10.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle budsjett
d) velge styremedlemmer.

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

§ 10.6 Ledelse av årsmøtet

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

§ 10.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

§ 10.8 Inhabilitet

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

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

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

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

§ 10.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 10.11 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

§ 10.12 Protokoll fra årsmøtet

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

§11. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautoriserte eller registrerte) revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

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

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

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og

felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

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

§ 13. MISLIGHOLD

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

§ 14. FRAVIKELSE

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

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

§ 15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Husordensregler m/ generell informasjon for Sameiet Skovveien 3

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

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

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

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

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

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

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

I bakgården har vi **papircontainere** sammen med Skovveien 1. Aviser, papp o.l. skal kastes her. Pappesker skal brettes sammen før de legges i beholderne. I følge Renholdsverket hentes papiret en gang pr. uke. Hvis noen av næringsseksjonene har behov for mer plass til sitt papiravfall, kan de be om ekstra beholdere fra Renholdsverket som de må betale selv.
Glass og hermetikkbokser kastes i spesial containere som er plassert i nærområdet.
Husholdningsavfallet tømmes hver mandag, onsdag og fredag. Sameiet betaler bare for **husholdningsavfall**. Er det behov for å fjerne større ting, må dette skje i sameiers / leiers egen regi og regning. **Spesialavfallstasjonen** (Oslo Renholds Etat), Brobekkveien 87, tlf. 22 97 48 10 tar imot større ting som ikke kan defineres som husholdningsavfall. Det er den enkelte seksjonseiers eget ansvar å fjerne materiale etter oppussing og lignende. Ønsker Sameierene en kollektiv "vårrydding", kan styret organisere leie av container.

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

9. STØY / SJENANSE.
Det skal være ro i leiligheten og ellers i boligkomplekset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Viser ellers til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31.

10. REGLER FOR OPPUSSING

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

GENERELL INFORMASJON

Sameiets **forretningsfører** er A/L Oslo og Omegn Boligforvaltning, Skovveien 3, 0257 Oslo, tlf. 22122340.
Bygningen er **fullverdiforsikret** i If Skadeforsikring.
Polise nr: 6119299.

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

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

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

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

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

Ved salg av eierseksjon har Carl A Ringvold forkjøpsrett, det står skrevet i vår festekontrakt. Ved salg **plikter selger** å gi C. A. Ringvold beskjed om at salg vil finne sted.

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

Husordensregler vedtatt på Sameiets årsmøte 29. april 2002. Sist oppdatert på årsmøte 27. mai 2025.

AH/TFN

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den 16. juni 1986

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted Skovveien 3

Journalnr. 79/4242

Arbeidets art Nybygg

Avsluttende synsforretning 20.11.84

Bygningens art Boligblokk med kontorer og forretning.

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

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

Ansvarshavende Ing. Trygve Bjerke d.y., Linstowsgt. 6, Oslo 1

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

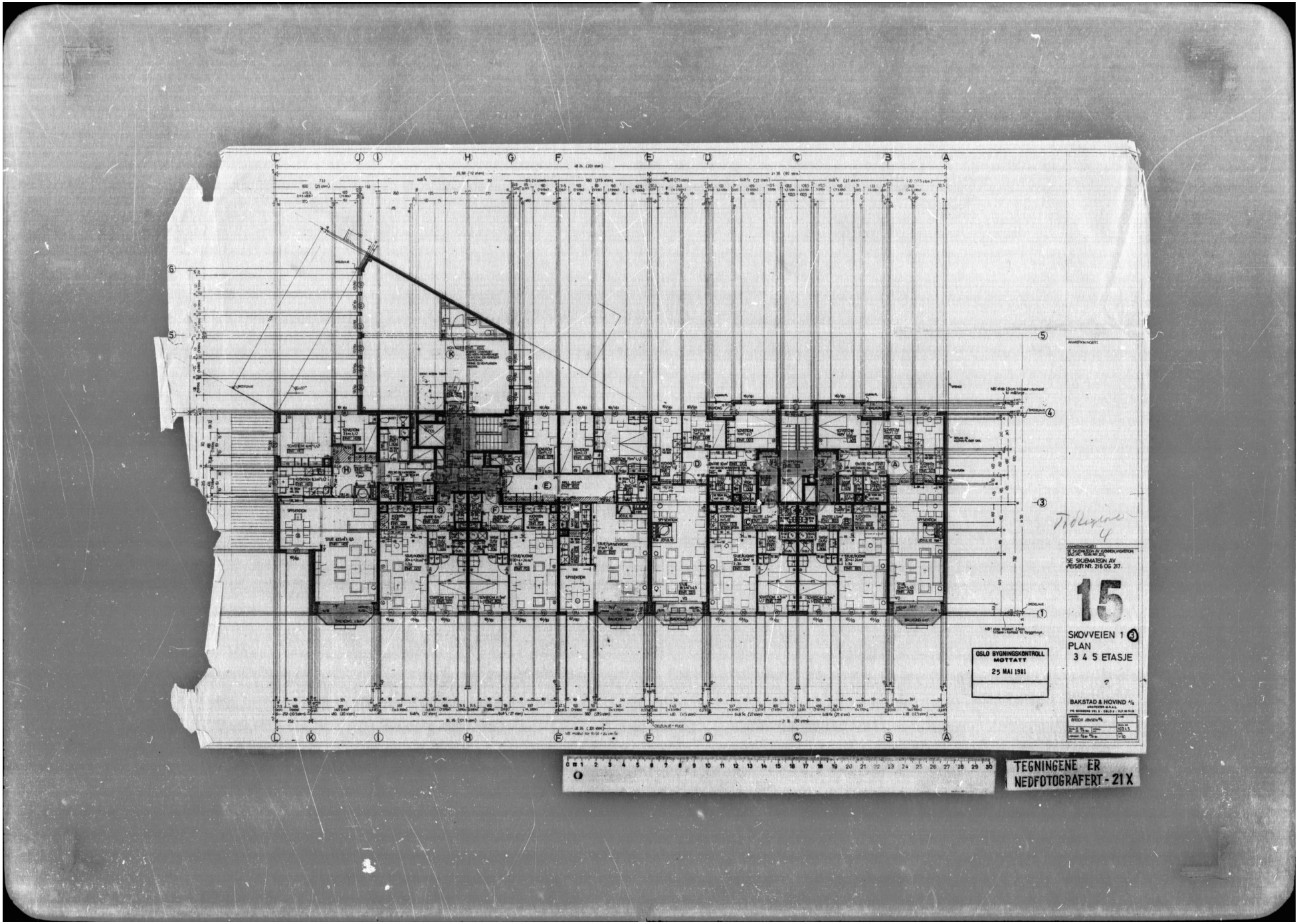
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør

fung.
Arne Henriksen

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


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 MAI 1981
15
SKOVVEIEN 1
PLAN
3 4 5 ETASJE
BAKSTAD & HOVIND
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2068

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 12.08.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V280904

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

§ 3. Eiendommene innen felt A 1 og B 1 reguleres til tomter for bebyggelse med blandet bruk (forretninger, kontorer og boliger). De forskjellige formål fordeles etter følgende oppstilling:
Forretninger:
1.etasje i samtlige eiendommer kan innredes til forretninger.
Kontorer:
2.etasje i samtlige eiendommer kan innredes til boliger eller kontorer.
Boliger:
Alle de øvrige etasjer skal brukes til boliger.

§ 4. Felt A 1 og B 1 tillates bebygget med en maksimal og gjennomsnittlig utnyttelsesgrad på 2,1. Økes utnyttelsesgraden for en eller flere av eiendommene innen et av feltene må utnyttelsesgraden reduseres tilsvarende for de andre eiendommene innen samme felt.

§ 5. Parkeringsdekning skjer for felt A 1 og B 1 innen feltenes felles garasjeanlegg i kjeller etter følgende normer:
Boliger: 1 bilplass pr. leilighet
Kontorer: 4 bilplasser pr. 1 000 m2 gulvareal
Butikker:15 bilplasser pr. 1 000 m2 gulvareal
For kontorer og butikker skal bilplassene utelukkende brukes til korttidsparkering.

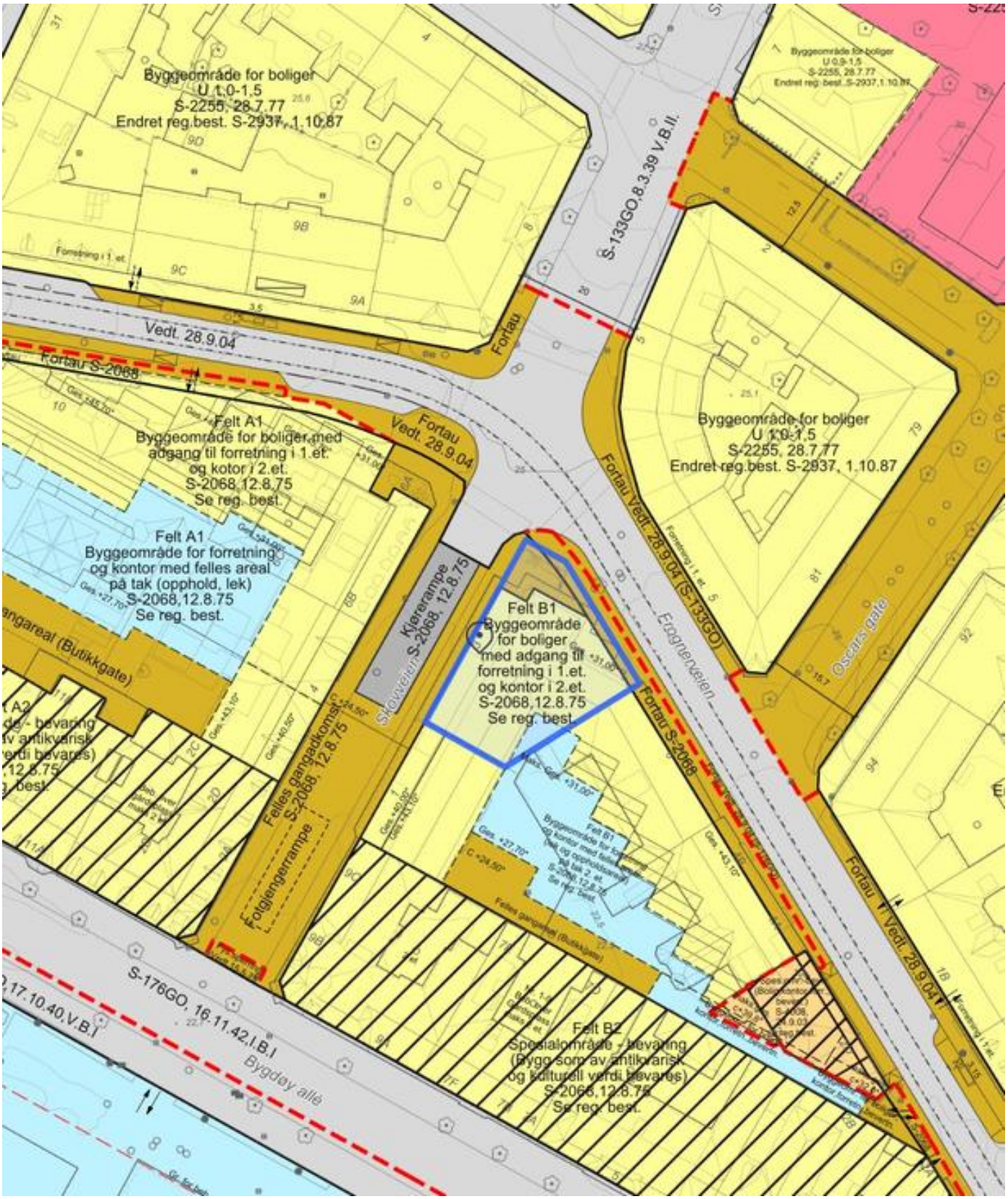
§ 6. Eiendommene innen feltene A 2 og B 2 reguleres til spesialområde – bygg som av antikvariske og kulturell verdi bevares. Eiendommenes bruk skal være følgende:
Bygningenes 1. og 2. etasje brukes til forretninger og kontorer, de øvrige etasjene oppover brukes til boliger. Bygningene tillates modernisert under forutsetning av at eksteriøret mot offentlig gate beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Slike arbeider skal skje i samråd med Byantikvaren, hvis uttalelse må vedlegges byggemeldingen.
Eiendommenes gårdsrom tillates bebygget i maksimum 2 etasjer.

§ 7. Fellesarealene er felles for hele planområdet, og omfatter felles avkjørsel til varelevering og felles garasjeanlegg i kjeller, videre felles gangatkomst og butikkgate. Likeledes er tak over 1. og 2. Etasje i kvartalenes gårdsrom felles gang- og oppholdsarealer. Felles lekearealer innpasses på tak over 2. etasje.

§ 8. Utkragende partier over fortau må ha en fri høyde av minst 3,0 m over fortau.

§ 9. Nettstasjon må i samarbeid med Oslo lysverker innpasses innen planområdet.

§ 10. Sammen med byggemelding må det innsendes en plan som viser utnyttelsen av fellesarealene.

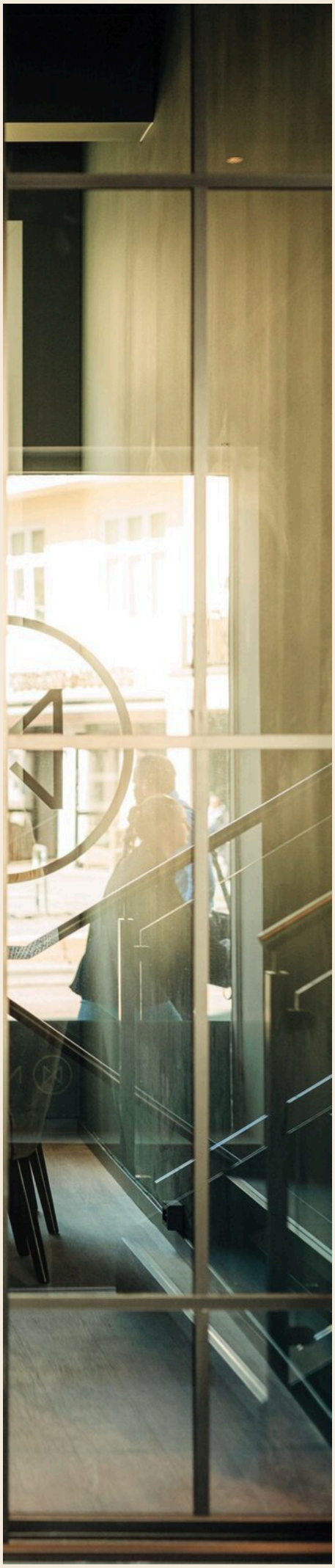

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
S-133GO,8.3.39 V.B.II.
Vedt. 28.9.04
Fortau
Fortau S-2068
Felt A1
Byggeområde for boliger med adgang til forretning i 1.et. og kotor i 2.et.
S-2068,12.8.75
Se reg. best.
Felt A1
Byggeområde for forretning og kontor med felles areal på tak (opphold, lek)
S-2068,12.8.75
Se reg. best.
Kjørerampe
S-2068, 12.8.75
Skovveien
Felt B1
Byggeområde for boliger med adgang til forretning i 1.et. og kontor i 2.et.
S-2068,12.8.75
Se reg. best.
Eggenveien
Fortau Vedt. 28.9.04 (S-133GO)
Oscars gate
Fortau S-2068
Fortau Vedt. 28.9.04
Felles gangadkomst
S-2068, 12.8.75
Fotgjengerrampe
S-176GO, 16.11.42,I.B.I
17.10.40,V.B.I
Bygdøy allé
Felt B2
Spesialområde - bevaring
(Bygg som av antikvarisk og kulturell verdi bevares)
S-2068,12.8.75
Se reg. best.

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0256/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skovveien 3 0257 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 224, snr 16 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vetle Thon Ellingsen

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
v.ellingsen@nordvikbolig.no
469 47 815