

Skovveien 2B



Velkommen til

Skovveien 2B



Salgsoppgaven produsert 6. november 2025

Bygdøy – Frogner

Pen 3-roms leilighet med god planløsning i 4. etasje- To balkonger og to bad - Midt i hjertet av Frogner - God standard!

Prisantydning	9 650 000,-
Fellesgjeld	75 606,-
Omkostninger	244 500,-
Totalpris	9 970 106,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 983,-
BRA-i	82 kvm
Totalt BRA	94 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1892

Ansvarlig megler	Thomas Kiligitto
Telefon	476 46 439
E-post	t.kiligitto@nordvikbolig.no

Megler	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Skovveien 2B!

- En klassisk og tiltalende 3-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på Frogner, like ved alt Oslo har å by på. Leiligheten er lys og innbydende med en god planløsning, store vindusflater og nyere vinduer og balkongdører som slipper inn rikelig med dagslys. Den romslige stuen med peis og åpen kjøkkenløsning gir en behagelig og sosial atmosfære, og herfra har du utgang til en sørvestvendt balkong med ettermiddagssol. Leiligheten har to gode soverom med garderobe, to moderne bad med varmekabler og en ekstra balkong med morgensol.

- Kvaliteter:
- God takhøyde på ca 2,9 meter
- Varmtvann inkludert i felleskostnader
- Stor kjellerbod på 12 kvm!
- 2 balkonger, en med morgensol og en sør-vest vendt ut fra stuen
- Kort vei til "alt" Oslo har å by på!

Arealer og innhold

BRA-i:	82 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	94 kvm
TBA:	6 kvm

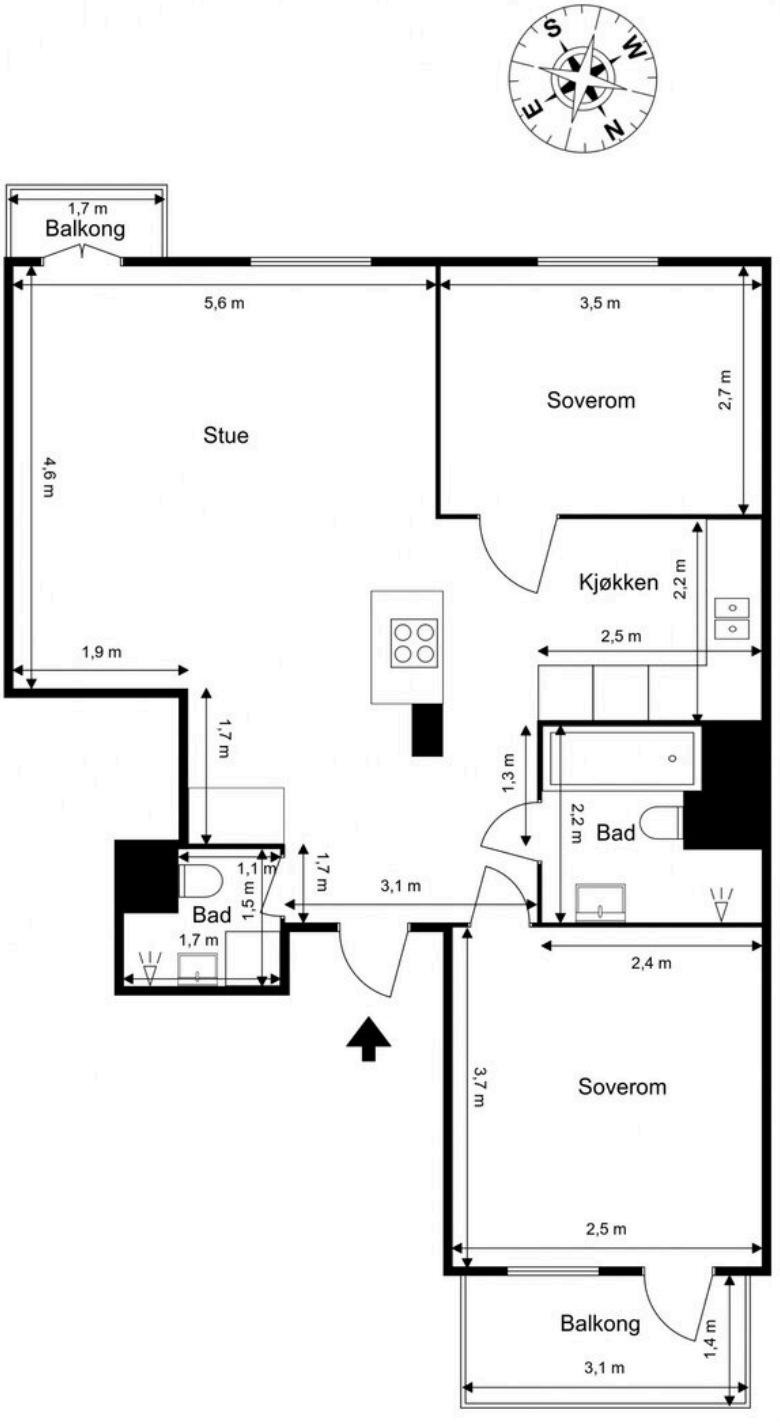
Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 82 kvm.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm.
Total BRA: 12 kvm.

Skovveien 2B

4. Etasje



FIDENS

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

Forklaring av bilde/rommet





























Skovveien 2B

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 303 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	**8 min**
812 elever, 47 klasser	0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	**9 min**
611 elever, 35 klasser	0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**22 min**
366 elever, 19 klasser	1.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**16 min**
412 elever, 30 klasser	1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**6 min**
417 elever, 24 klasser	2.6 km
Oslo Handelsgymnasium	**6 min**
816 elever, 33 klasser	0.5 km
Wang Toppidrett	**8 min**
18 klasser	0.6 km

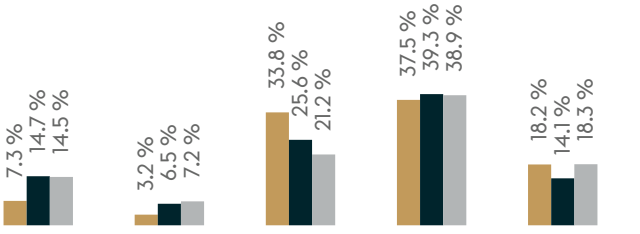
Offentlig transport

Niels Juels gate	**2 min**
Linje 12N	0.1 km
Niels Juels gate	**2 min**
Linje 12	0.1 km
Nationaltheatret stasjon	**13 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.1 km
Nationaltheatret	**13 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.1 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.1 km

Barnehager

Lycee Francais Rene Cassin Dos...	**3 min**
97 barn	0.2 km
Hydroparken barnehage (1-5 år)	**3 min**
36 barn	0.2 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5...	**3 min**
15 barn	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	5 min
Trafotaket streetbasketanlegg	6 min
SATS Solli plass	4 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Vik...	12 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

Informasjon

Skovveien 2B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0524/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skovveien 2B, 0257 OSLO
Gnr 211, bnr 223, snr 42 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ingeborg Brelin
Stian Karlsen

Kjøpesum og omkostninger
9 650 000,- (Prisantydning)
75 606,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 725 606,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
243 120,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
244 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
257 200,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 970 106,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 982 806,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 94 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 82 kvm.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm.
Total BRA: 12 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom, to balkonger og to bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 12 kvm..

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Entré:
En pen og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det plass til oppbevaring av sko og oppheng av yttertøy.

Stue:
Lys og innbydende stue med utgang til en solrik, sydvestvendt balkong som forlenger oppholdsrommet på varme dager. Peisen gir lun stemning og ekstra varme når temperaturen synker. Den gode takhøyden på 2,9 meter bidrar til en luftig og romslig atmosfære, og det er god plass til både sofagruppe og spisebord - her kan du enkelt innrede etter eget ønske.

Kjøkken:
Pent og moderne kjøkken med godt med skap- og benkeplass. En praktisk kjøkkenøy gir både ekstra oppbevaring og en hyggelig spiseplass. Innredningen har glatte, laminerte fronter og en benkeplate i granitt med nedsenket oppvaskkum og ettgreps blandebatteri fra ST. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryser, platetopp og stekeovn med mekanisk avtrekk over stekesonen.

Bad 1:
Flott og romslig bad med moderne løsninger og behagelig gulvvarme. Rommet er utstyrt med både badekar og egen dusjnisje, veggmontert toalett samt servant på stilren baderomsinnredning med ettgreps blandebatteri fra Tapwell. Mekanisk avtrekk sørger for god ventilasjon.

Bad 2:
Pent og funksjonelt bad med gulvvarme. Rommet er utstyrt med dusjnisje, veggmontert toalett og servantskap med ettgreps blandebatteri fra Tapwell. Det er mekanisk avtrekk for god ventilasjon og opplegg for vaskemaskin.

To soverom:
Leiligheten har to romslige og behagelige soverom. Hovedsoverommet vender mot en rolig bakgård og har utgang til en romslig balkong med plass til utemøbler - et perfekt sted å nyte morgenkaffen i solen. Det andre soverommet er også av god størrelse og har plass til både dobbeltseng og garderobeskap.

Parkering

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Ikke i vår eiertid, men tidligere eier har opplyst i egenerklæring at det ble strammet og byttet mutter i hhv. 2020 og 2022 etter drypping i tak på bad. Ikke opplevd i vår eiertid.

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: Ikke i vår eiertid, men tidligere eier har opplyst at det er byttet termostat på bryter til varmekabler. Utført av Oslo Elektriske AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? Ikke i vår eiertid, men EL-tilsyn av Hafslund (stikkprøvekontroll) under tidligere eier sin eiertid.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
- Beskriv: Ikke i vår eiertid, men tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at det hadde vært en liten lekkasje fra en løs mutter i tak på det store badet (2020) og det lille badet (2022). Utbedret av rørlegger under tidligere eier sin eietid. Ikke opplevd problemer i vår eiertid.

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? Oppgitt i salgsoppgave og takstrapport fra vårt kjøp i 2023.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Mottatt varsel om pålegg om utbedring av vann- og avløpsledning (felles for sameiet). Styret har informert at de har sett på tiltak for

utbedring. Arbeidene antas ikke å ville påvirke felleskostnader.

Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført med støpt kjellergulv.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak og er tekket med betongstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting: Balkong fra stuen:
- Det er registrert tegn til svekkelse og skade i en av stolpene til rekkverket. Overflater er værslitte.
- Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm (målt til 98 cm). Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Balkong, terrasse, platting: Balkong fra soverom:
- Det er værslitte overflater med grønske.
- Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm (målt til 98 cm). Ingen tiltak er påkrevd.

Vinduer og dører:
- Karmer er utvendig værslitte. Balkongdør på soverommet har treg/tung åpne/lukkemekanisme. Balkongdør på stuen subber litt i karm. Det er enkelte hakk og merker i balkongdørene. Det er flere løse vridere og hasper.

Ventilasjon:
- Det er en kombinasjon med tilluft gjennom to takventiler på stuen og avtrekk på kjøkken og badene. Soverommene får kun utskifting av luft ved å lukke opp vinduene siden det ikke er spalteventiler i disse og får en TG2 grunnet dette.

Våtrom: Stort bad:
- Det er ikke tilfredsstillende fall utenfor dusjsonen. Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Det er svellinger i bunn av dør pga fuktinntrekk.
- Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Våtrom: Lite bad:
- Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

- Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

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.

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.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

F - oransje

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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 500 kWh. 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 6 983,- pr. mnd.

Inkluderer: Avdrag 402,-

Renter 486,-

Felleskostnader 5 417,-

Kabel-TV og Bredbånd 374 ,-

Vedlikehold 304,-

Punkter felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, festeavgift, varmtvann, bredbånd fra Telia, konsulenttjenester, driftskostnader, reparasjon og vedlikehold.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 147 719,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 590 875,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Skovveien 2, orgnr. 997534212

Om sameiet

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 33 seksjoner.
Sameiets eiendom har gårdsnr. 211 bruksnr. 223 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 997 534 212.

I mail fra styret datert 07.11.2025 kommer følgende info frem:
- Sameiet skal fikse noe rør til avløp som skal koste rundt 50-60k, så kommer ikke til å påvirke fellesgjeld særlig.
- Sameiet er i ferd med å installere nytt fibernett i sameiet. Dette skal være klart innen nyttår.

Forretningsfører

Bori BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 75 606,-pr. 31.10.2025

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Bank: HANDELSBANKEN - 7,30% Annuitetslån, Info pr 31.10.25.
Term: 12
Restgjeld: 1 678 649
Andel saldo: 75 606
Løpetid: 01.01.21 - 01.01.36

Den reelle fellesgjelden ligger på 75 606,-, men i skattemeldingen for 2024 sto fellesgjelden på 208 206,-. Dette er en differanse på 132 600. Årsaken til at andel fellesgjeld er relativt stor i skattemeldingen skyldes at festetomten liknes som en fellesgjeld for eier av leiligheten. I henhold til forskrift om taksering av formues-,

inntekts og fradragsposter § 2-1-6. Kapitaliseringsfaktor. Kapitaliseringsfaktoren nyttes ved beregningen av formuesverdien på varige rettigheter, utleierettigheter, formuesverdien på retten til å kreve festeavgift og gjeldsfradrag.

Fellesformue

Kr 46 347,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 61 842. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 148 143.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

Henvendelser til styret: sameietskovveien2@gmail.com

Flere i bygården har i dag dyr.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 81281393

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 708 kvm (Festetomt)

Boligen står på festet tomt, bortfester er Ekagra Holding ANS. Festeavgift er budsjettert på kr. 299 880,- for år 2025. Festavgiften kan reguleres med virkning fra 1. januar hvert år øke festeavgiften i samsvar med økningen i den norske konsumprisindeksen.

Festekontrakten ble inngått den 01.09.2005. Festeforholdet løper til fester sier opp festeavtalen eller fester innløser tomten

Ny eier skal godkjennes av bortfester. Vi gjør oppmerksomme på at overtagelse ikke kan skje før grunneier har godkjent kjøper.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et av Oslos mest attraktive og klassiske områder, omgitt av

vakker bygårdsbebyggelse og et rolig, veletablert bomiljø. Her bor du sentralt, men skjermet, med kort vei til både byliv, rekreasjon og servicetilbud.

Fra leiligheten er det gangavstand til Frognerparken, Frognerkilen, Bygdøy og Slottsparken - ideelle steder for både trening og avslapning. I nærområdet finner du også Frogner stadion, som byr på skøytebane vinterstid, samt enkel tilgang til sentrum, Aker Brygge, Tjuvholmen og Majorstuen.

Området har et rikt utvalg av delikatessebutikker, kaffebarer og restauranter, blant annet Villa Paradiso, Libertine Vinbar og Jewel of India. I tillegg finnes matbutikker, spesialforretninger, Gimle kino og vinmonopol rett i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppdeling av leiligheter 1. - 4. etasje datert 2011 vedlagt salgsoppgave.

Bygningstegninger er vedlagt salgsoppgaven. To lettvegger i entré er fjernet. Det er ellers ingen avvik bra dagens planløsning og bygningstegninger.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For 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/

Pågående byggesaker i området:

Bygdøy allé 13A - mulig ulovlig bruksendring og brudd på brannskille
Saksnummer: 202511876

Niels Juels gate 25 - fasadeendring
Saksnummer: 202510572

Bygdøy allé 2 - rehabilitering og oppgradering av Hydrobygget
Saksnummer: 202504569

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/211/223/42:
11.04.2007 - Dokumentnr: 316436 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 177 600
Gjelder fra dato: 01/09-2005
Tomteverdi: NOK 5 328 000
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:223 F
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 200 000
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser

01.09.1892 - Dokumentnr: 900364 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:223
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2007 - Dokumentnr: 316436 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 177 600
Gjelder fra dato: 01/09-2005
Tomteverdi: NOK 5 328 000
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 200 000
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser

01.09.1892 - Dokumentnr: 900178 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:211 Bnr:223
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

06.09.2011 - Dokumentnr: 709098 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 42
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/1872

17.01.2017 - Dokumentnr: 51396 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 42
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 84/1865

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

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.

Selger har leiet barnevognparkering for kr 185,- per mnd..

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,50% av salgssum - estimert til kr. 50 378,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 138,- 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. 3 625,-.

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. november 2025

Ansvarlig megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6

0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Skovveien 2B

Skovveien 2B
0257 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1892
BRA: 94 m^2
BRA-i: 82 m^2
Rapportdato: 3.11.2025 (Gyldig til 3.11.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	12	7	0	1

Supertakst
GNR: 211 BNR: 223 SNR: 42
Mathias Walla Brandshaug
Komplett Taksering AS
mwb@ktaksering.no
45276275
Skovveien 2B
0257 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/37442

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting: Balkong fra stuen.
- Balkong, terrasse, platting: Balkong fra soverom.
- Vinduer og dører
- Ventilasjon
- Våtrom: Stort bad.:
  - Overflater
  - Sanitærutstyr
- Våtrom: Lite bad.:
  - Sanitærutstyr

Bygningsdeler med TG-IU

- Elektrisk

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
3.11.2025	**3.11.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Ingeborg Brelin**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Stian Karlsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Mathias Walla Brandshaug**	Telefon:	**45276275**
Firma:	**Komplett Taksering AS**	Epost:	**mwb@ktaksering.no**
Adresse:	**Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**		



Informasjon om boligen

Adresse:	**Skovveien 2B, 0257 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**211**	Bruksnr:	**223**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**42**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1892**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført med støpt kjellergulv. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	82	82	0	0	6
Kjellerbod	12	0	12	0	0
Totalt m²	**94**	**82**	**12**	**0**	**6**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	82	82	0	Stue/kjøkken, 2 bad og 2 soverom.	
Totalt m²	**82**	**82**	**0**		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong fra stuen.

Type	Balkong
Det er etablert en sør-vest vendt balkong i betong på ca. 2 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det er registrert tegn til svekkelse og skade i en av stolpene til rekkverket. Overflater er værslitte. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm (målt til 98 cm). Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skadet rekkverks stolpe bør utbedres for å unngå videre svekkelser. Overflatebehandling må påregnes.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Balkong fra soverom.

Type	Balkong
Det er etablert en nord-øst vendt utkraget balkong på 4 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Det er værslitte overflater med grønske. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm (målt til 98 cm). Ingen tiltak er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes for å unngå skader i trevirke.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdører er fra 2006.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Karmer er utvendig værslitte. Balkongdør på soverommet har treg/tung åpne/lukkemekanisme. Balkongdør på stuen subber litt i karm. Det er enkelte hakk og merker i balkongdørene. Det er flere løse vridere og hasper.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger bør påregnes for å unngå videre skader. Balkongdør bør justeres så den ikke sliter på karm og kan skaper skader. Løse åpne/lukke mekanismer bør strammes for å sikre god tetting mot karm. Hakk og merker anses som estetiske.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 9 mm.
Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik 0-4mm	Lokalt avvik: <10mm Totalt avvik: <15mm	Lokalt avvik: 10-20mm Totalt avvik: 15-30mm	Lokalt avvik: >20mm Totalt avvik: >30mm

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl, Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — TG-1

Pipeløp er rehabilitert med innvendig stålrør.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Innredningen vurderes å være i funksjonell stand og ingen skader utover normal slitasje. Det er ett lite kakk/avskalling i platetoppen.

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og mikroovn. Det er integrert fryseskap, kjøleskap, platetopp og stekovn Kjøkkeninnredning med glatte laminerte fronter, granitt benkeplate som har nedsenket oppvaskkum med etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Det er kullfilter ventilator over stekesonen og mekanisk avtrekk i tak ved utkastet til denne.

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og badene.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Synlig avløp i plast.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og badene.

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling ligger over taket på badene med tilgang gjennom inspeksjonsluke.
Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil kunne oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Boligen har et eldre elanlegg uten komplett dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.11 Varmtvannsbereder: Felles i kjeller

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
3 x 390 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er en kombinasjon av naturlig og balansert ventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er en kombinasjon med tilluft gjennom to takventiler på stuen og avtrekk på kjøkken og badene. Soverommene får kun utskifting av luft ved å lukke opp vinduene siden det ikke er spalteventiler i disse og får en TG2 grunnet dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det eller koble disse rommene på det balanserte anlegget.

6.13 Våtrom: Stort bad.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Iht tidligere eier er rommet oppgradert i 2011 med ny smøremembran og overflater. Det ligger sveisemembran under som er fra 2006.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er ikke tilfredsstillende fall utenfor dusjsonen. Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Det er svellinger i bunn av dør pga fuktinntrekk.

Anbefalte tiltak overflater

Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Dørblad bør byttes og fuktbestandiges på undersiden får å unngå fuktsvellinger.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Der synlig for sveisemembran som ble lagt i 2006, men ikke synlig smøremembran.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med badekar, dusjnisje, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og servant på baderomsinnredning med ettgreps blandebatteri fra Tapwell.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen.

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er gjort søk med stendersøker (Bosch D-tect 120) uten at det viser noe sikkert sted å borre på vegg ved dør som er den som ikke er av mur/tegl. Det er foretatt fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Av tidligere eier er det beskrevet hvordan smøremembran er lagt med antall lag og tørketid.	

6.14 Våtrom: Lite bad.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht tidligere eier er rommet oppgradert i 2011 med ny smøremembran og overflater. Det ligger sveisemembran under som er fra 2006.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Der synlig for sveisemembran som ble lagt i 2006, smøremembran fra 2011 er kunn synlig på tidligere slukrist men uten noe klemring	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og servantskap med etgreps blandebatteri fra Tapwell.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Fuktskade i servantskap bør utbedres så det ikke blir mer skade. Det anbefales å undersøke mulighetene for å opprette drenshull til sisternen.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Av tidligere prospekt er det beskrevet hvordan smøremembran er lagt med antall lag og tørketid.	

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Karlsen, Stian	9578-5993-4-3282268	2025-11-01 20:14:22
Brelin, Ingeborg	9578-5999-4-3495026	2025-11-01 20:09:41

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
1. nov. 2025

Oppdragsnummer
5-0524/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skovveien 2B, 0257 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Ingeborg Brelin, Stian Karlsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mai 2023

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: 81281393
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: Ikke i vår eiertid, men tidligere eier har opplyst i egenerklæring at det ble strammet og byttet mutter i hhv. 2020 og 2022 etter drypping i tak på bad. Ikke opplevd i vår eiertid.

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

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

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: Ikke i vår eiertid, men tidligere eier har opplyst at det er byttet termostat på bryter til varmekabler. Utført av Oslo Elektriske AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Ikke i vår eiertid, men EL-tilsyn av Hafslund (stikkprøvekontroll) under tidligere eier sin eietid.

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?
Nei

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?
Ja

Beskriv: Ikke i vår eiertid, men tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at det hadde vært en liten lekkasje fra en løs mutter i tak på det store badet (2020) og det lille badet (2022). Utbedret av rørlegger under tidligere eier sin eietid. Ikke opplevd problemer i vår eiertid.

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? Oppgitt i salgsoppgave og takstrapport fra vårt kjøp i 2023.

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

Eventuell kommentar: Mottatt varsel om pålegg om utbedring av vann- og avløpsledning (felles for sameiet). Styret har informert at de har sett på tiltak for utbedring. Arbeidene antas ikke å ville påvirke felleskostnader.

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: 5-0524/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Brelin, Ingeborg	**2025-11-01**	**Karlsen, Stian**	**2025-11-01**

Identifikasjon

bankID Brelin, Ingeborg

Identifikasjon

bankID Karlsen, Stian

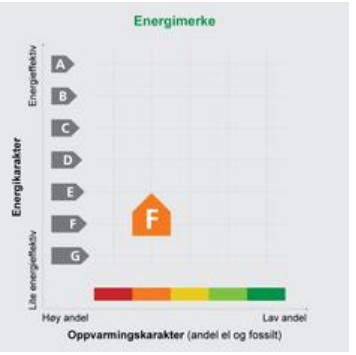
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Skovveien 2 B
Postnr	0257
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	211
Bnr.	223
Seksjonsnr.	42
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-886981
Dato	18.05.2018



Innmeldt av	Tina Husø

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår:	1892
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

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

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 30.10.25
Vår ref.: 4206 / 42
Meglers ref.: 5-0524/25

Boligopplysninger

Seksjon	42	**Bolignr**	H0401
Boligselskap	4206 Sameiet Skovveien 2	**Etasje**	4.etg
Adresse	Skovveien 2 B, 0257 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Stian Karlsen, Ingeborg Brelin	**Bygningstype**	Lavblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 30.10.25: kr 7 168,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02	2026-03
Avdrag	402	402	402	402	402	402
Renter	486	486	486	486	486	486
Barnevognboks	185	185	185	185	185	185
Felleskostnader	5 417	5 417	5 417	5 417	5 417	5 417
Kabel-TV og Bredbånd	374	374	374	374	374	374
Vedlikehold	304	304	304	304	304	304
Total	7 168	7 168	7 168	7 168	7 168	7 168

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 7,30% Annuitetslån, Info pr 31.10.25	12	1 678 649	75 606	01.01.21 - 01.01.36

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 7,30% Annuitetslån, Info pr 31.10.25	12	1 678 649	01.01.21 - 01.01.36

Selskap og eiendom

Selskap	4206 Sameiet Skovveien 2 (orgnr. 997534212)
Antall enheter	33
Styrets e-post	sameietskovveien2@gmail.com
Styreleder	Heidi Bergsveen (99211090)
Forsikring	Gjensidige Forsikring AS (Polise 81281393)
Festet tomt	Ja Sameiet har festeavtale med Ekagra Holding ANS. Ved eierskifter i Skovveien 2 skal bortfester Ekagra Holding ANS signere erklæring som skal vedlegges skjøte som sendes Kartverket. Kontaktperson i Ekagra Holding ANS er: Botnen, Trygve Valeur, botnen@industrifinans.no + 47 415 32 304
Gnr/Bnr	211/223
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 208 206,00	**Andre inntekter**	kr 804,00
Formue	kr 46 374,00	**Utgifter**	kr 6 348,00

Merknader

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

Parkering: Forretningsfører har ikke oversikt over sameiets parkeringsplasser.

Årsaken til at andel fellesgjeld er relativt stor skyldes i tillegg til lånet, festeavgiften. I henhold til forskrift om taksering av formues-, inntekts og fradragsposter § 2-1-6. Kapitaliseringsfaktor. Kapitaliseringsfaktoren nyttes ved beregningen av formuesverdien på varige rettigheter, utleierettigheter, formuesverdien på retten til å kreve festeavgift og gjeldsfradrag.

TV og bredbånd: Sameiet har avtale med Telia Norge AS. Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telia via e-post: styremail@telia.no eller til kundesenter på telefon 21900730. Deres ref.: Skovveien 2

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Ordinært årsmøte i Sameiet Skovveien 2 avholdes på Teams tirsdag 3.juni kl. 18:00
Link til møtet blir sendt ut i egen e-post.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder.
   B) Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
   C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
   D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Styret foreslår overføring av årets resultat kr. -61 842,- til konto for egenkapital.

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
   Godtgjørelse til styret for styreperioden 2024/2025 foreslås til kr 40 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

4. **VALG AV REVISOR**
   Nåværende revisor Revisoren AS avvikler.
   A) Sameiet har mottatt tilbud fra SLM Revisjon AS, se vedlagt tilbud.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   A) Valg av et styremedlem for 2 år.
   B) Valg av et varamedlem for 2 år.

Oslo, 26.05.2024
Styret i Sameiet Skovveien 2

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett.
Det er kun én stemme pr seksjon.

Sameiet Skovveien 2

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Sameiet Skovveien 2
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 639 324	1 639 322	1 659 438	1 886 381
Annen driftsinntekt	2	2 035	0	2 035	4 440
Sum driftsinntekter		**1 641 359**	**1 639 322**	**1 661 473**	**1 890 821**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	45 640	45 640	45 640	45 640
Konsulenttjenester	4	118 731	85 510	87 000	68 550
Rep og vedlikehold	5	91 425	62 894	160 630	110 630
Forsikringer		194 035	174 376	195 000	213 400
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	654 402	587 104	653 600	724 000
Energi og fyring		162 472	180 471	200 000	188 500
Kabel-TV og telefoni		140 885	133 855	140 000	148 000
Driftskostnader	7	109 038	102 243	104 300	112 050
Andre driftskostnader	8	65 994	14 997	16 770	16 325
Sum driftskostnader		**1 582 622**	**1 387 090**	**1 602 940**	**1 627 095**
Driftsresultat før finansposter		**58 737**	**252 232**	**58 533**	**263 726**
Finansielle poster					
Finansinntekt		20 362	15 378	14 000	14 000
Finanskostnad		140 940	127 111	125 500	129 583
Sum finansposter		**-120 578**	**-111 733**	**-111 500**	**-115 583**
Årsresultat		**-61 842**	**140 499**	**-52 967**	**148 143**
Overført til annen egenkapital	9	0	140 499	0	0
Overført udekket tap	9	-61 842	0	0	0
Sum disponering		**-61 842**	**140 499**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Skovveien 2
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		319 687	229 256
Kundefordringer		23 467	12 114
Bankinnskudd, kasse o.l.		791 172	1 254 756
Sum omløpsmidler		**1 134 326**	**1 496 126**
SUM EIENDELER		**1 134 326**	**1 496 126**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Skovveien 2
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	9	492 925	492 925
Udekket tap	9	-1 233 093	-1 171 251
Sum egenkapital		**-740 168**	**-678 326**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	1 766 785	1 873 182
Sum langsiktig gjeld		1 766 785	1 873 182
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 887	239 211
Annen kortsiktig gjeld	12	19 822	62 059
Sum kortsiktig gjeld		107 709	301 270
Sum gjeld		**1 874 494**	**2 174 452**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 134 326**	**1 496 126**

Sameiet Skovveien 2

Heidi Bergsveen	Øyvind Johan Kvellestad	Henrik Theodor Ramm
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	1 254 968	1 254 960	1 254 763	1 427 554
Stipulerte renter	54 871	54 872	217 050	123 306
Stipulerte avdrag	141 697	141 702	0	109 981
Kabel TV/bredbånd	106 920	106 920	106 755	144 672
Vedlikeholdsfond	80 868	80 868	80 870	80 868
Sum felleskostnader	**1 639 324**	**1 639 322**	**1 659 438**	**1 886 381**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	2 035	0	2 035	4 440
Sum andre driftsinntekter	**2 035**	**0**	**2 035**	**4 440**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	5 640	5 640
Sum lønnskostnader	**45 640**	**45 640**	**45 640**	**45 640**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	11 625	11 500	12 000	12 200
Forretningsførerhonorar	58 912	65 760	70 000	51 350
Andre forvaltningstjenester	7 694	8 250	5 000	5 000
Annen fremmed tjeneste	40 500	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**118 731**	**85 510**	**87 000**	**68 550**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	22 338	10 977	100 000	50 000
Vedlikehold VVS	32 890	0	7 000	7 000
Vedlikehold elektro	0	0	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	5 000	5 000
Vedlikehold ventilasjon	14 083	15 866	10 000	10 000
Vedlikehold brannsikring	12 114	36 051	18 630	18 630
Egenandel forsikringsskader	10 000	0	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	**91 425**	**62 894**	**160 630**	**110 630**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	368 812	314 515	368 000	424 120
Festeavgift	285 590	272 589	285 600	299 880
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**654 402**	**587 104**	**653 600**	**724 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	27 035	25 205	26 000	26 250
Renholdstjenester	52 248	48 962	50 300	55 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	29 756	28 076	28 000	30 800
Sum driftskostnader	**109 038**	**102 243**	**104 300**	**112 050**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	8 500	8 625	7 770	8 925
Søppeltømming/container	1 450	0	0	0
Inventar	38 750	0	0	0
Annet driftsmateriale	11 500	0	2 000	2 000
Lisenser/software	0	4 018	1 600	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	1 000	1 000
Generalforsamling/årsmøte	0	0	2 000	2 000
Øredifferanser	-99	-46	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Konstaterte tap på fordringer	3 493	0	0	0
Sum andre driftskostnader	**65 994**	**14 997**	**16 770**	**16 325**

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-678 326	-818 825
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-61 842	140 499
Sum opptjent egenkapital 31.12	-740 168	-678 326
Annen egenkapital 31.12	492 925	492 925
Udekket tap 31.12	-1 233 093	-1 171 251
Sum egenkapital 31.12	**-740 168**	**-678 326**

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lån 8397.71.62745	1 766 785	1 873 182
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**1 766 785**	**1 873 182**

Note 11 Gjeldsbrevlån

HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 7,45%, løpetid 12 år		
Opprinnelig 2021	2 700 000	
Nedbetalt tidligere	826 818	
Nedbetalt i år	106 397	
Lånesaldo 31.12		1 766 785
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2036		
Sum langsiktig gjeld		**1 766 785**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**1 149 516**	
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 766 785	

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskudd fra kunder	0	14 500
Påløpt rente	0	11 852
Andre påløpte kostnader	19 822	0
Annen kortsiktig gjeld	0	35 707
Sum annen kortsiktig gjeld	**19 822**	**62 059**

Strøm desember	19 822
Andre påløpte kostnader	**19 822**
Sum annen kortsiktig gjeld	**19 822**

Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**1 194 856**	**1 154 844**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-61 842	140 499
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-106 397	-100 487
B. Årets endring i arbeidskapital	-168 239	40 012
C. Arbeidskapital 31.12	**1 026 617**	**1 194 856**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 134 326	1 496 126
- Kortsiktig gjeld	107 709	301 270
= Arbeidskapital 31.12	**1 026 617**	**1 194 856**

4206 Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Ramm, Henrik Theodor	2025-05-19	Bergsveen, Heidi	2025-05-09

Identifikasjon: bankID Ramm, Henrik Theodor

Identifikasjon: bankID Bergsveen, Heidi

Navn	Dato
Kvellestad, Øyvind Johan	2025-05-09

Identifikasjon: bankID Kvellestad, Øyvind Johan

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

Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Skovveien 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert Sameiet Skovveien 2 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 61.842. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet
Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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.

Postboks 13
2010 Strømmen

Telefon: 419 288 71
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening

Revisoren AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 20. mai 2025
Revisoren AS
Eskil Kristiansen

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

Tilbud på revisjon

www.slm-revisjon.no

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

SLM Revisjon AS

Tilbud på revisjonshonorar til

Sameiet Skovveien 2

Ut fra mottatt informasjon, ønsker vi å tilby følgende honorar når boligselskapet har inngått forretningsførerkontrakt med BORI

Kr 5 600 inkl. mva.

www.slm-revisjon.no

SLM Revisjon AS

- SLM Revisjon AS, et revisjons- og rådgivningsselskap med eget kontor i Lillestrøm sentrum
  - ➔ Alltid kunden i fokus
- 31 ansatte, herav
  - 5 oppdragsansvarlige inkl. daglig leder
  - 26 revisormedarbeidere
- Revisjonsteam med lang erfaring med revisjon av borettslag og sameie
  - Stabil arbeidskraft som er oppdatert på aktuelle lover og regler
- Oppdragsansvarlig for alle lag vil være statsautorisert revisor Anne Grethe Wirum

SLM Revisjon AS

SLM Revisjon AS er:

- Forretningsførers og boligselskapenes diskusjons- og samarbeidspartner
- Tilgjengelig og engasjert
- Punktlig og effektiv

Vi ønsker også:

- å bidra til forbedret kvalitet på og forståelse av økonomisk informasjon
- å forbedre og effektivisere rutiner knyttet til den økonomiske interne kontroll og regnskapsprosessen

Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet 2025 kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato_____

……
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.

4206 Sameiet Skovveien 2

Protokoll for ordinært årsmøte 03.06.2025
6 av 33 mulige stemmegivere var representert.
6 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

A) Valg av møteleder.
B) Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen.
C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
D) Godkjenning av møteinnkallingen.

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt
Ingvild Udahl fra BORI BBL velges til møteleder. Christina Solvang fra BORI BBL velges til referent. Øyvind Johan Kvellestad signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes.
Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.
Mot - 0 stemmer

Sak 2: Regnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat kr. -61 842,- til konto for egenkapital.

Styrets forslag Enstemmig vedtatt
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital
Mot - 0 stemmer

Sak 3: Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2024/2025 foreslås til kr 40 000 eks. arbeidsgiveravgift. Styret fordeler honoraret internt.

Styrehonorar Enstemmig vedtatt
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 40 000 eks. arbeidsgiveravgift.
Mot - 0 stemmer

Sak 4: Valg av revisor

Nåværende revisor Revisoren AS avvikler.
A) Sameiet har mottatt tilbud fra SLM Revisjon AS, se vedlagt tilbud.

Innsenders forslag Enstemmig vedtatt
SLM Revisjon AS velges som sameiets nye revisor.
Mot - 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

A) Valg av et styremedlem for 2 år.
B) Valg av et varamedlem for 2 år.

Styreleder (1år)
Heidi Bergsveen (Valgt tidligere)

Styremedlem (1år)
Øyvind Johan Kvellestad (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år)
Henrik Theodor Ramm enstemmig valgt

Varamedlem (2år)
Frida Leren Stensrud enstemmig valgt

Ordinært årsmøte 03.06.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Udahl, Ingvild Falkenberg	**2025-06-06**	**Kvellestad, Øyvind Johan**	**2025-06-06**

Identifikasjon

bankID Udahl, Ingvild Falkenberg

Identifikasjon

bankID Kvellestad, Øyvind Johan

Navn	Dato
Solvang, Christina	**2025-06-06**

Identifikasjon

bankID Solvang, Christina

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKOVVEIEN 2
fastsatt ved konstituerende sameiermøte 21.9.2011.
endret i ordinært sameiermøte 14.3.2016.
endret i ordinært årsmøte 19.3.2018 iht. ny eierseksjonslov.
Sist endret i ordinært årsmøte 22.4.2021

1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet, Sameiet Skovveien 2, (heretter benevnt "Sameiet"), omfatter gnr. 211 bnr. 223 med påstående bygninger i Skovveien 2, i Oslo kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Eiendommen er et boligsameie med 33 boligseksjoner.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes bruttoareal BTA, dvs. areal eksklusive balkonger og tilleggsareal.

3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

4. FAKTISK RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

6. FELLESKOSTNADER OG - INNTEKTER

Felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

6.1 Felleskostnadene fordeles slik:

A) Alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelser av eiendommens fellesarealer fordeles i utgangspunktet på seksjonene i henhold til sameiebrøken. Som drift anses blant annet, men ikke begrenset til strøm, brensel, skadedyrkontroll, brannalarm, forsikring, vedlikehold av tak og fasader mv.

B) Foreligger det særlige grunner for det, kan enkelte kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

6.2 Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte bruksenhet, skal tilføres Sameiet, og fordeles etter sameiebrøken.

6.3 Det skal opprettes et vedlikeholdsfond.

6.4 Styret eller forretningsfører skal fordele alle utgifter og inntekter etter bestemmelsene i disse vedtektene og beslutninger i årsmøtet.

Den enkelte seksjonseier betaler et akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Innbetalingene skal dekke alle budsjetterte kostnader innen sameiet. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen (vedlikeholdsfondet).

7. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Sameiet skal drifte og vedlikeholde alle fellesarealer. Sameiets styre skal under enhver omstendighet kontrollere at vedlikehold av alle fellesarealer og atkomstarealer blir holdt på et forsvarlig nivå. Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser.

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde sin egen seksjon, inklusive tilleggsarealer slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Utvendige tiltak som for eksempel solavskjerming, herunder utvendige persienner, screens, utvendige lamper og parabolantenner samt andre inngrep i fasadene og bygningskroppen, kan ikke foretas med mindre styret eller årsmøtet der eierseksjonsloven krever beslutning fra årsmøte, har avgitt skriftlig samtykke og det for øvrig er innhentet nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter. Det er ikke tillatt å sette opp skilt eller reklame på annen måte fra boligseksjonene.

8. STYRET

Styret består av tre til fem medlemmer og opp til to varamedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret tjenestegjør i to år. På første årsmøte velges to styremedlemmer for ett år og tre styremedlemmer for to år. Deretter velges alle styremedlemmene for to år av gangen.

Styret skal forestå den daglige forvaltning, drift og vedlikehold av Sameiet i henhold til lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer. Ansettelsen av forretningsfører kan bare skje på oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap kan i saker som gjelder felles anliggender, forplikte Sameiet ved sine underskrifter. Styret kan gi prokura.

9. ÅRSMØTET

Årsmøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling finner sted med minst 8 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte avholdes 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.

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og hvis forretningsfører er ansatt har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

I årsmøtet regnes flertallet etter antall boligseksjoner slik at hver seksjon gir én stemme.

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Behandle og evt. godkjenne sameiets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

- vedtektsendringer
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter
- samtykke til reseksjonering etter eierseksjonslovens § ~~12~~ 20, annet ledd, annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn 5 % av de årlige felleskostnadene, besluttes dette med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtak som innebærer vesentlige endringer i sameiets karakter, herunder salg, bortfeste av eiendommen mv krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 51.

Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

10. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter, ordensregler fastsatt av årsmøtet samt tinglyste forpliktelser som påhviler eiendommen.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonen, og seksjonseier plikter å gi melding til forretningsfører.

ooOoo

HUSORDENSREGLER for SKOVVEIEN 2

Fastsatt i konstituerende Sameiermøte 21.9.2011

1. **Brann, sikkerhet**
   Rømningsveier (trapper og korridorer) skal alltid være frie for hinder i tilfelle brann. Det er forbudt å sperre branndører (dører som er merket med utgang eller nødutgang) eller la disse stå i åpen stilling. Vaktmester kan uten varsel fjerne gjenstander som er til hinder for frie rømningsveier på seksjonseiers bekostning.

2. **Søppelhåndtering**
   Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det plasseres på de anviste steder. For øvrig skal bestemmelser om bruk av søppelcontainere/kildesortering o.l. følges.

3. **Bruk av boligen og fellesarealene**
   Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde sin egen seksjon, inklusive tilleggsarealer slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

   Det er ikke tillatt å riste eller banke klær, tepper og annet tøy ut av vindu, balkong eller veranda. Det er ikke tillatt å grille på balkong/veranda med kullgrill.

   Utvendige tiltak som for eksempel solavskjerming, herunder utvendige persienner, screens, utvendige lamper og parabolantenner samt andre inngrep i fasadene og bygningskroppen, kan ikke foretas med mindre styret eller sameiermøtet der eierseksjonsloven krever beslutning av sameiermøte, har avgitt skriftlig samtykke og det for øvrig er innhentet nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter. Det er ikke tillatt å sette opp skilt eller reklame på annen måte fra boligseksjonene.

   Beboerne plikter å respektere hverandres natte- og arbeidsro. Etter kl. 23.00 på hverdager og kl. 24.00 på dager før helligdager, og frem til kl. 08.00, skal det være ro i boligen, samt på eiendommen for øvrig.

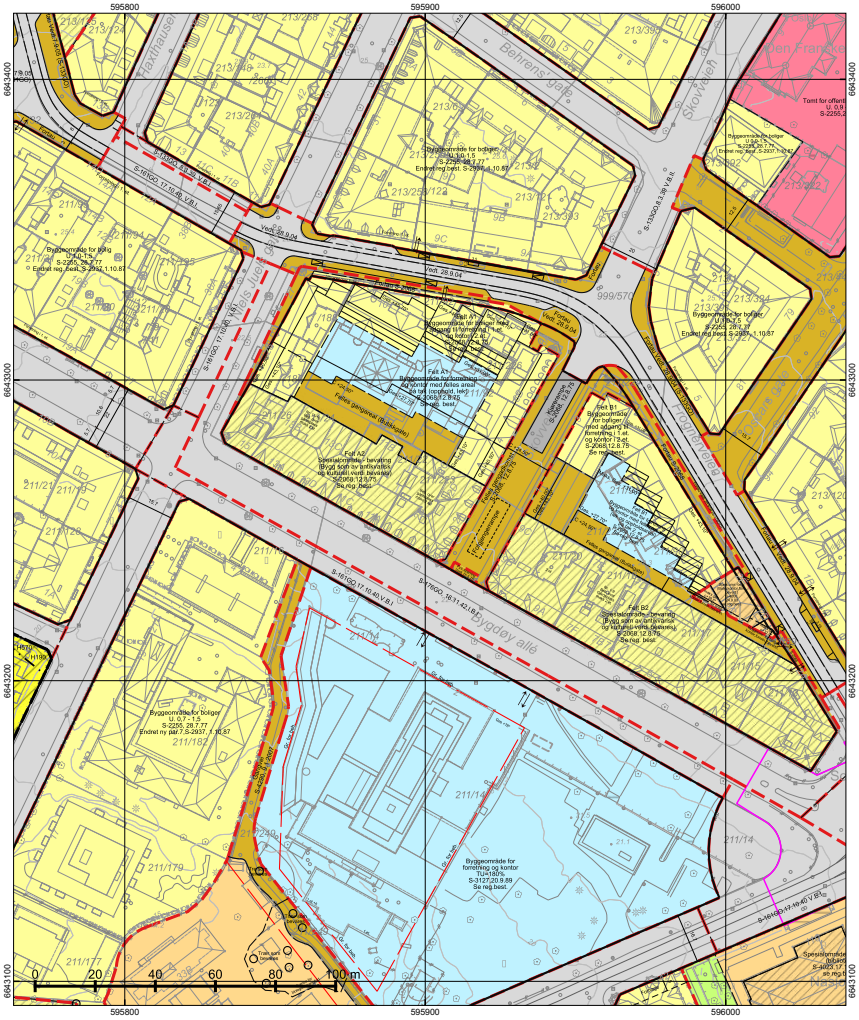
   Inngangsdører skal alltid holdes låst.

   Sykler og barnevogner må kun plasseres på de steder som er anvist for dette formål.

   Enhver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår på fellesarealer som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av personer i hans husstand, leietakere eller andre personer han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

4. **Dugnad**
   Sameierne deltar på dugnad inntil 4 ganger i året.

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet med alminnelig flertall.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 149176/ 86521764
Deres ref.:
Adresse: Skovveien 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/223

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1110 - Boligbebyggelse

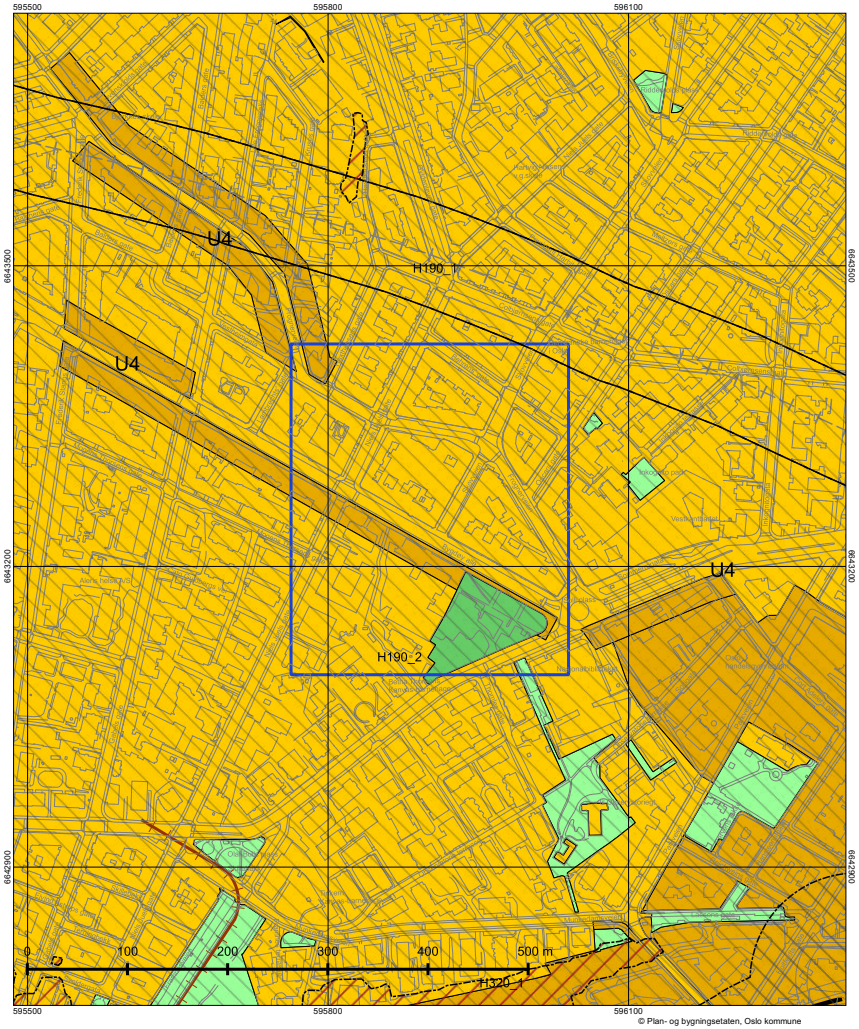
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 73 - Felles gangareal
- 78 - Forhage
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 30.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149176/86521764
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Sist endret: 26.05.2023

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet*, *dammer*, *kalkrike strandberg*, *naturbeitemark*, *hagemark*, *intakt lavlandsmyr*, *kalkskog*, *gammelskog*, *rik edelløvskog*, *gråor-heggeskog*, *rikere sumpskog*, *store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 602116232
Vedlegg: Ja

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
220559	MARTINSEN RITA	H0102	INKOGNITO TERRASSE 7 B, 0256 OSLO
997534212	SKOVVEIEN 2 SAMEIET		c/o Sebra Forvaltning AS, Gladengveien 1, 0661 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	211	223

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

13.01.2017 15.20

Side 1 av 1

Doknr: 51396 Tinglyst: 17.01.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 16.1.17

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	211	223		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
997534212	Sameiet Skovveien 2		
220559[redacted]	Rita Martinsen	20	

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

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

SUM BRØK (TELLERE) 1865 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Eierbrøk endres for seksjon 20.
Eierbrøk endres uten arealoverføring.

Signaturer

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

Rita Martinsen

Rettet etter avtale m/ søker Kristin Gade 16.11.16

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 15.12.16

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 29/8		Arve Halsen	
2016		ØyvindKvellesta	
Oslo 2/9-16		Ada G. Jarøy	
Oslo 1/9/16		Johan Herman	
Oslo 6/9 16		Christian Vik	
	Se vedlagte	ERKLÆRINGER	fra samtlige seksjonseier
29/8-16	Rita Martinsen	Rita Martinsen	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo, 29/8-16		Styret ihht. firmaattest
Oslo, 1/9/16		

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

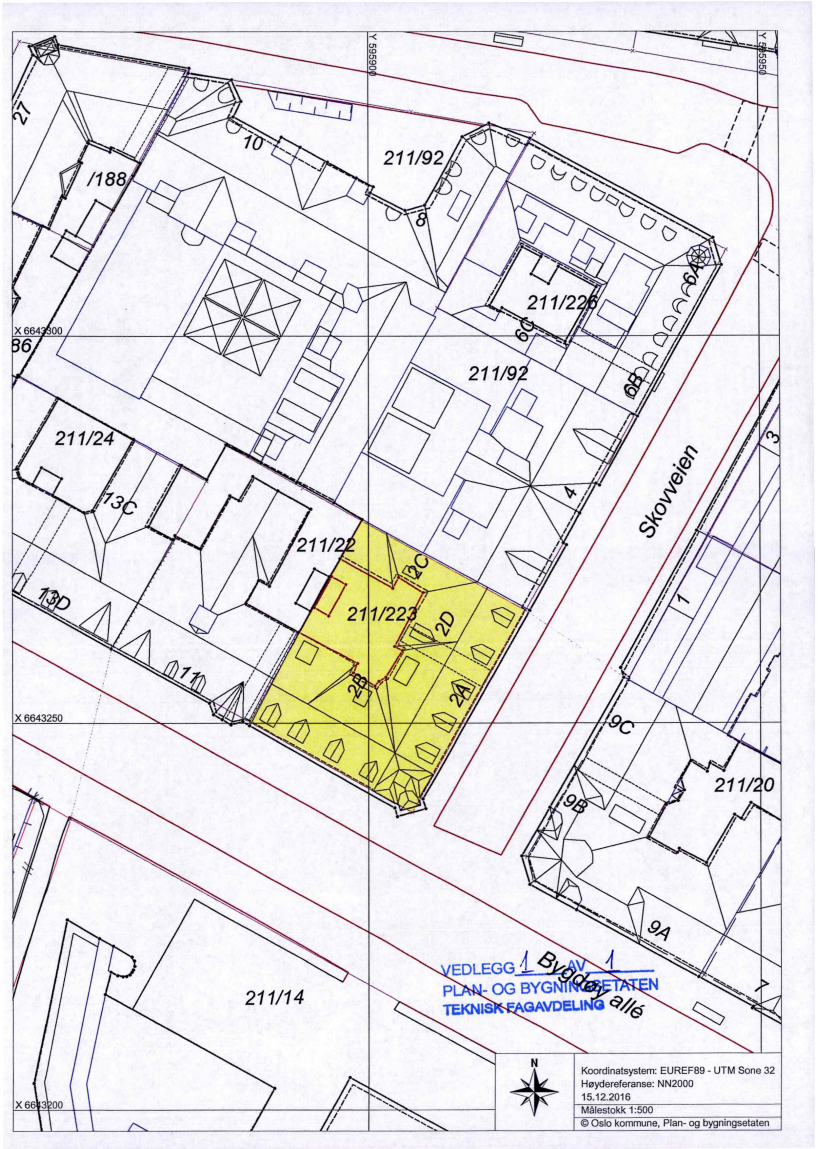
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
211	223		20	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
13.1. 2017	Andfinn Kvitle	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

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


211/92
211/226
211/24
211/22
211/223
211/20
211/14
Skovveien
Bygdøy allé
X 6643300
X 6643250
X 6643200
VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
15.12.2016
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Festekontrakt

EIENDOM NØKKELEN
Akersgt. 73 B
0180 OSLO

TINGLYST
DAGBOKNR: 316436
11 APR. 2007
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Undefestenr.
0301	Oslo	211	223		

Beskaffenhet
[X] 1 Bebygd [1] [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
970860242 8	Mahabir AS (iht. fullmakt)	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
988 213 796	Borettslaget Skøyeveien 2	1/1

4. Festeavgift pr. år

Kr. 177.600,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
Tomtefesteloven pgf. 7 [1]	Fra 1.09.05

1) fester inntil fester sier opp avtalen

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 316436 Tinglyst: 11.04.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§14).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 700044 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)
[ ] Kartforretning/målebrev — Datert
[ ] Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen — Datert
hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Innløsningsrett (sett X)
[X] Festeren har rett til å innløse tomten etter 4 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomteverdien på den tid festet ble stiftet. Tomtens verdi er satt til kr. 5.328.000,-
Innløsningssummen omregnes etter endringer i pengeverdien fra stiftelsestidspunktet til innløsningstidspunktet. Det beregnes tillegg eller fradrag for halvparten av den endring i tomteverdien i festetiden som ikke skriver seg fra endringer i pengeverdien eller fra festeren, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.
I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 36.
[ ] Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 10 og 36 i lov om tomtefeste.

Overdragelse og pantsettelse
Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2 - 3.
De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.
NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.

Vilkår til fordel for panthavere
Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:
a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

Omkostninger
Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:
Borettslaget Skøyeveien 2
(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

Tvister etc.
Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.
Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.

Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)
Utfyllende bestemmelser finnes i opprinnelig festekontrakt datert 1. september 2005.
Festeavgiften betales forskuddsvis for hvert kvartal, hver 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.
Festeavgiften kan reguleres med konsumprisindeksen 1. januar hvert år, første gang 2006. Økningen beregnes på indeksen den 15. november 2004 (eller tilsvarende offentlig indeks). Eventuelle skatter og avgifter på tomten skal dekkes av fester.

Vi samtykker i tinglysning av nærværende dokument
17.11.05

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato: Oslo, den 17. november 2005
Bortfesters underskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver:
FOR ENKAMRA HOLDING AVS /
MAHABIR AS
PER KARSTEN LMS
BO CHRISTER WIK

Sted, dato: Oslo, den 17. november 2005
Festers underskrift
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver:
FOR BORETTSLAGET SKØYEVEIEN 2
PER KARSTEN LMS
BO CHRISTER WIK

RETT UNDERSKRIFT I BEHREIFTES:

Returneres til:

ADVOKATFIRMAET THORKILDSEN AS
Akersgt. 73 B
0180 OSLO

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

Fjellet bebyggelsen

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	Oslo	211	223			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[ ] Nei [X] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei [X] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei [X] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [X] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [X] A Annet Bygård

Type bolig: [ ] FB Fritthgg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [X] AN Annet Bygård

2. Kjøpesum

Kr 48.422.000,- Kroner førtiåtte Hemilioner fire hundre og tjuetusen 00/100

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
9.7.8.6.0.2.1.4.2.8.	Ma habir AS (iht. fullmakt)	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
9.8.8.2.3.7.9.0.6.	Borettslaget Skovveien 2	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Nr. 700048 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-2004

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Oslo, den 17. november 2005

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: FOR MAHABIR AS (iht. fullmakt) PER KARSTEN IVS ISO CHRISTER KVIK

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Alf Grønneflåta Statsautt. Eiendomsmegler MNEF

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: FOR EKAHRA HOLDING AVS PER KARSTEN IVS ISO CHRISTER KVIK

REIT UNDERSKRIFT BENYTTES:

Alf Grønneflåta
Statsautt. Eiendomsmegler MNEF

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato: Oslo, den 17. november 2005

Hjemmelshavers underskrift: PER KARSTEN LIAN / BO CHRISTER WIK

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: MAHABIK AS (i.h.t. fullmakt)

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer): 978 602 428

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær, deg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Alf Grønnefläta, autorisert Eiendomsmegler MNEF

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Vi samtykker i tinglysning av nærværende dokument

Grethe Gabrielsen Høvik
Oppgjørsansvarlig
EIENDOMSNØKKELEN AS, avd. Øst
~~Akersgaten 73 B, 0180 Oslo~~
Oslo, 17/11-05

NÆRVÆRENDE VILKÅR SKAL ERSTATTE VILKÅR I FESTE-KONTRAKT MED DAGBOKNUMMER 316436 TINGLYST 11.04.2007,

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste [1]

Innsenderens navn (rekvirent): Kvale Advokatfirma DA v/adv. Ovrum
Adresse: Postboks 1752 Vika
Postnr.: 0122 Poststed: OSLO
Fødselsnr./Org.nr: 947996053 Ref.nr.:

Plass for tinglysingsstempel
TINGLYST
DOKUMENTNR. 718480
19 SEPT. 2011
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0301	Oslo	211	223		

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd [1] ☐ 2 Ubebygd | Tomtens areal | Tomteverdi

Hva skal grunnen brukes til? ☒ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel
985823464	Ekagra Holding ANS	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel
977 057 387	Tellus Eiendom A/S (Se vedlegg for ytterligere 23 stk)	806/1872

4. Festeavgift pr. år

kr 200.000 - kroner tohundretusen.

5. Festetid

Antall år | Regnet fra - dato

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter
Bortfesters panterett har 1. prioritet

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt eventuelt vedlegg.
Festeren kan overdra festeretten dersom bortfesteren samtykker. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Festeavgiften betales forskuddsvis hvert kvartal, hver 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober til konto skriftlig anvist av bortfester.

Rett kopi bekreftes

Noter:
1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leilerett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
2) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
3) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
4) Dersom intet sies har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i henhold til tomtefesteloven, jf. § 14.
5) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
1/7-2011	Trygve V. Botnen	Tellus Eiendom A/S EDVARD H. BAKKESUND

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)

Feste-kontrakten er i samsvar med: ☐ Kartforretning/målebrev Datert | ☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra kommunen Datert hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Regulering av feste-avgift: ☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15.
☒ Bortfester kan regulere festavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15:
Avgiften kan med virkning fra 1.1 hvert år (første gang 1.1.2012) økes i samsvar med økningen i KPI, eller hvis denne opphører, i henhold til tilsvarende offentlig indeks. Reguleringen baseres på økningen fra opprinnelig kontraktsindeks (15.10.2010) til indeksen pr. 15.10 i året før reguleringstidspunktet.

Innløs-ningsrett: ☐ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI
☒ Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser:
Rett til innløsning etter tomtefesteloven § 32 første ledd kan første gang skje med virkning fra 1. januar 2036. Før øvrig gjelder tomtefestelovens kap. VI fullt ut.

Overdra-gelse og pantsettelse: Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3.
De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.
NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.

Vilkår til fordel for panthavere: Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:
a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil tre års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

Omkost-ninger: Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:
Festeren
(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

Tvister etc.: Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste,som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.
Det er en forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Elektronisk kommunikasjon: ☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.

Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses): Festeren dekker kommunale avgifter, eventuell eiendomsskatt og eventuelle øvrige skatter og avgifter tilknyttet festeavgiften og eiendommen. Dersom bortfester i forhold til offentlige myndigheter må betale skatter og avgifter knyttet til sin posisjon som eier, skal fester tilbakebetale dokumenterte utlegg til slike skatter og avgifter fullt ut. Festeren plikter å overholde og etterleve alle offentlige planer, herunder reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, samt ethvert offentlig pålegg på eiendommen, herunder å bære alle omkostninger forbundet med slike reguleringer og pålegg.

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato: Oslo, 14/9 - 2011
Bortfesters underskrift: Trygve V. Botnen — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Trygve V. Botnen
Sted, dato: Oslo, 1/7-2011
Festers underskrift: Tellus Eiendom AS — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Edvard Bakkesund

Rett kopi bekreftes

FESTEKONTRAKT

mellom

Ekagra Holding ANS

og

Skovveien 2 Borettslaget

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. TOMTEN, BEBYGGELSEN OG FESTERETTEN 3
2. FESTETIDEN 3
3. FESTEAVGIFTEN 3
4. FESTERENS PLIKTER 4
5. TINGLYSING, PANT FOR FESTEAVGIFT 5
6. FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN 5

FESTEKONTRAKT

Det er i dag, den 1. september 2005 inngått slik Avtale mellom:

Ekagra Holding ANS, org nr. 985 823 464 (nedenfor kalt "**Bortfesteren**")

Skovveien 2 Borettslaget, org nr. 988 237 906 (nedenfor kalt "**Festeren**")

1. TOMTEN OG FESTERETTEN

1.1 Denne Avtale gjelder tomten uten bebyggelse på gnr. 211, bnr. 223, i Oslo kommune, jf spesifikasjon i bilag 1 (nedenfor benevnt "Tomten").

1.2 Tomtens verdi er satt til NOK 5 328 000 – femmillionertrehundreogåtteogtyvetusen - kroner, jmfr. Tomtefesteloven § 5 første ledd.

1.3 Tomten eies av Bortfester. Bebyggelsen eies av Fester, som er et borettslag organisert i henhold til borettslagsloven. Borettslaget kan tinglyse festeretten og bærer samtidig alle kostnader forbundet hermed.

1.4 Bebyggelsen på Tomten er en bygård med boligenheter.

2. FESTETIDEN

2.1 Tomtefesteloven § 7 første ledd kommer til anvendelse slik at festeforholdet løper til Fester sier opp festeavtalen eller Fester innløser Tomten.

2.2 Oppsigelse av festeforholdet må gjøres skriftlig og det løper en oppsigelsesfrist på 4 år.

2.3 Ved avvikling av festeforholdet skal Fester innløse tomten mot vederlag fastsatt i tomtefesteloven § 37, første ledd, første punktum. Tomtefestelovens §37 første ledd annet punktum fravikes. Dersom §37 blir opphevet skal fester innløse tomten til markedspris på innløsningstidspunktet.

3. FESTEAVGIFTEN

3.1 Festeavgiften skal ved Avtalens inngåelse være NOK 177.600,- per år.

3.2 Bortfester kan med virkning fra 1. januar hvert år, første gang i 2007, øke festeavgiften i samsvar med økningen i den norske konsumprisindeksen, eller hvis denne indeksen opphører, i henhold til tilsvarende offentlig indeks. Økningen skal baseres på indeksen den 15. november 2005, og et års intervaller deretter. Festeavgiften skal under ingen omstendighet settes lavere enn festeavgiften da Avtalen ble inngått.

3.3 Hvis det blir innført spesifikk skatt eller avgift på festeavgiften, skal slik skatt eller avgift betales av Festeren i tillegg til festeavgiften.

3.4 Alle kommunale avgifter betales fullt ut av Fester, i tillegg til festeavgiften. Dersom Bortfester må dekke utlegg knyttet til kommunale avgifter skal Fester tilbakebetale det fulle og hele utlegget som Bortfester dokumenterer å ha hatt.

3.5 Festeavgiften betales forskuddsvis for hvert kvartal, hver 2. januar, 1. april, 1.juli og 1. oktober. Betaling skal skje til konto slik skriftlig anvist av Borfester. Første termin forfaller 1.januar 2006.

3.6 Ved forsinket betaling løper forsinkelsesrente fra forfall i samsvar med bestemmelsene i forsinkelsesrenteloven.

3.7 Krav på festeavgiften er tvangsgrunnlag for utlegg, tomtefestelovens § 14 annet ledd, og kan tvangsinndrives uten rettskraftig dom.

4. FESTERENS PLIKTER

4.1 Festeren plikter å betale alle skatter og avgifter som påhviler eller blir pålagt Tomten, herunder eiendomsskatt.

Fester plikter også å betale refusjon ved opparbeidelse av veg, vann, avløp og kloakk i henhold til plan- og bygningsloven § 67 ff.

Dersom Bortfester i forhold til offentlige myndigheter må betale skatter og avgifter knyttet til sin posisjon som grunneier, som nevnt ovenfor i pkt 4.1 første og annet ledd, skal Fester tilbakebetale dokumenterte utlegg til slike skatter og avgifter fullt ut i tillegg til festeavgiften.

4.2 Festeren plikter å overholde og etterleve alle offentlige planer, herunder reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, samt ethvert offentlig pålegg vedrørende Tomten, herunder å bære alle omkostninger forbundet med slike reguleringer og pålegg.

Festeren må selv bære alle omkostninger knyttet til overholdelse og etterlevelse av offentlige regulering og pålegg som nevnt i pkt 4.2 første avsnitt.

4.3 Fester skal bære alle kostnader knyttet til veg, vann og kloakk til Tomten inkludert, men ikke begrenset til, fremføring, opparbeidelse, vedlikehold og utskiftninger.

4.4 Fester skal betale alle kostnader forbundet med utvikling og bruk av Tomten herunder alle kostnader som følge av bebyggelsen og bruken av bebyggelsen og alle vedlikeholdskostnader, renhold og ryddiggjøring (snørydding og all annen ryddiggjøring) som må gjøres på Tomten.

4.5 Fester dekker selv alle tomtekostnader ved fremtidig utvikling og eventuelle uforutsette kostnader knyttet til opparbeidelse og utvikling av Tomten.

4.6 Av hensyn til områdets kvalitet plikter Festeren å holde bebyggelsen på Tomten i god stand, tomten ryddig og avstå fra virksomhet eller oppførsel som er til unødig sjenanse for naboer.

Brudd på pkt 4.4 og naboloven som følge av Festers forhold, skal Fester holde Bortfester skadesløs for.

5. TINGLYSING, PANT FOR FESTEAVGIFT

5.1 Hver av Partene kan tinglyse denne Avtale. Festeren betaler egne tinglysingsomkostninger.

5.2 Bortfesteren har 1. prioritetspant i festerett og bebyggelsen for skyldig festeavgift for de 3 siste år, jf tomtefesteloven § 14.

6. OVERDRAGELSE AV AVTALEN

6.1 Fester kan overdra Avtalen dersom Bortfester samtykker. Slikt samtykke kan ikke tilbakeholdes uten saklig grunn. Bortfesters eventuelle samtykke skal være skriftlig for å være gyldig.

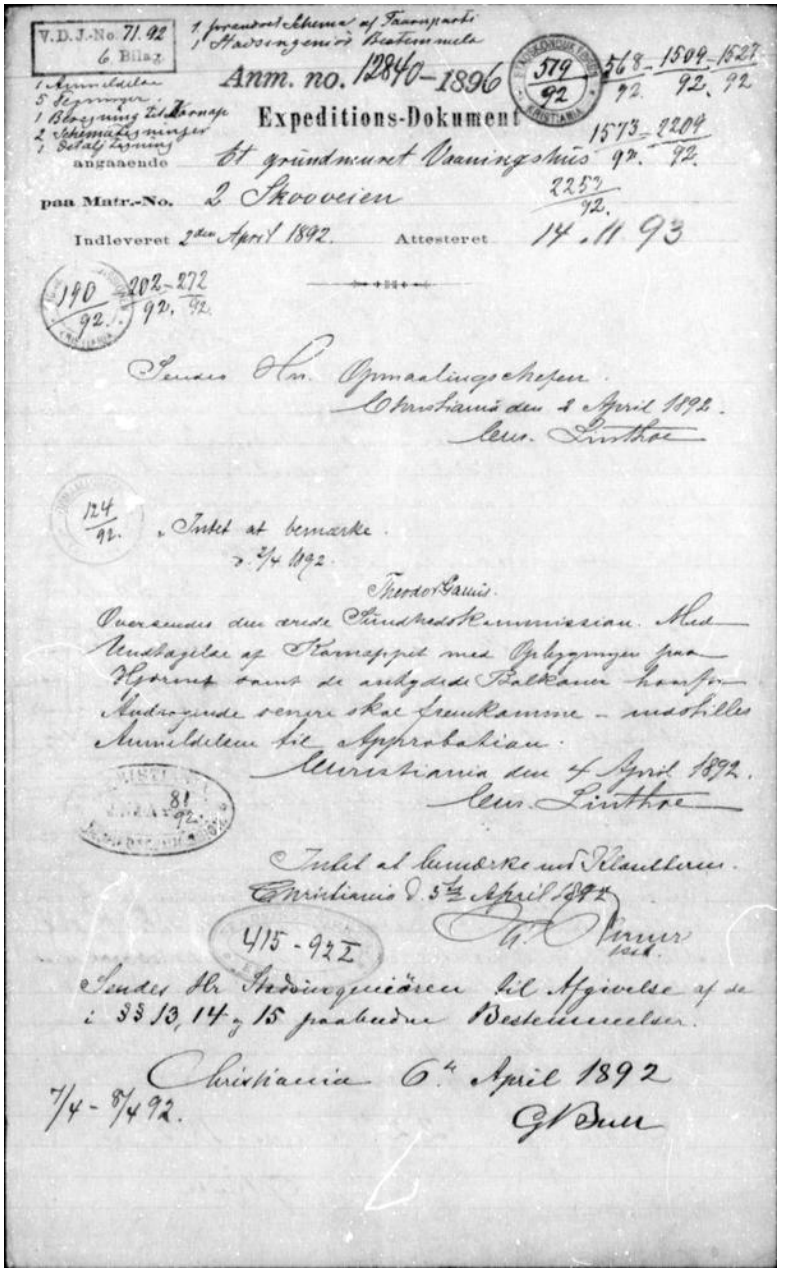
7. FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN

Tomtefesteloven av 20. desember 1996 nr. 106 gjelder med mindre den er fraveket i Avtalen.

Oslo, 01.09.2005

Bortfesteren

Festeren



V.D.J.-No. 71.92
6. Bilag

1 fremsendt Skema af Transportør
1 Stedsregnier Bestemmelse

1 Anmeldelse
5 Tegninger
1 Beregning til Taxaen
2 Skjemablesninger
1 Delag Tegning

Anm. no. 1284 0-1896

579/92

568-1504-1527/92. 92. 92.

Expeditions-Dokument

angaaende Et grundmuret Vaaningshus 1573-2209/92. 92.

paa Matr.-No. 2 Skoovien 2252/92.

Indleveret 2den April 1892. Attesteret 14.11 93

190/92. 202-272/92. 92.

Tenues Hr. Ommaalingschefen.
Christiania den 2 April 1892.
Leus. Linthoe

124/92. Intet at bemærke.
2/4 892
Theodor Jamis

Overendes den ovede Taxationskommission. Med Anskaffelse af Stemplet med Oplysningen paa Hjørnet samt de anbyggede Balkaner henføre Anbringende senere skal Erindring – naarhilles Anmeldelsen til Approbation.
Christiania den 4 April 1892.
Leus. Linthoe

81/92.

Intet at bemærke med Hensyn til Taxationen.
Christiania d. 5te April 1892
G. K. Bruun
Taxt.

415-92 I

Sendes Hr Stedsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.
Christiania 6te April 1892
7/4-8/4 92.
G. Bull

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektene Dahl & Myrhol AS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 11.03.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200311224-72 Saksbeh: Kjell Grønseth | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SKOVVEIEN 2	Eiendom:	211/223/0/0
Tiltakshaver:	Tellus eiendom AS	Adresse:	Oslogate 15, 0192 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol AS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SKOVVEIEN 2

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.03.2013 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

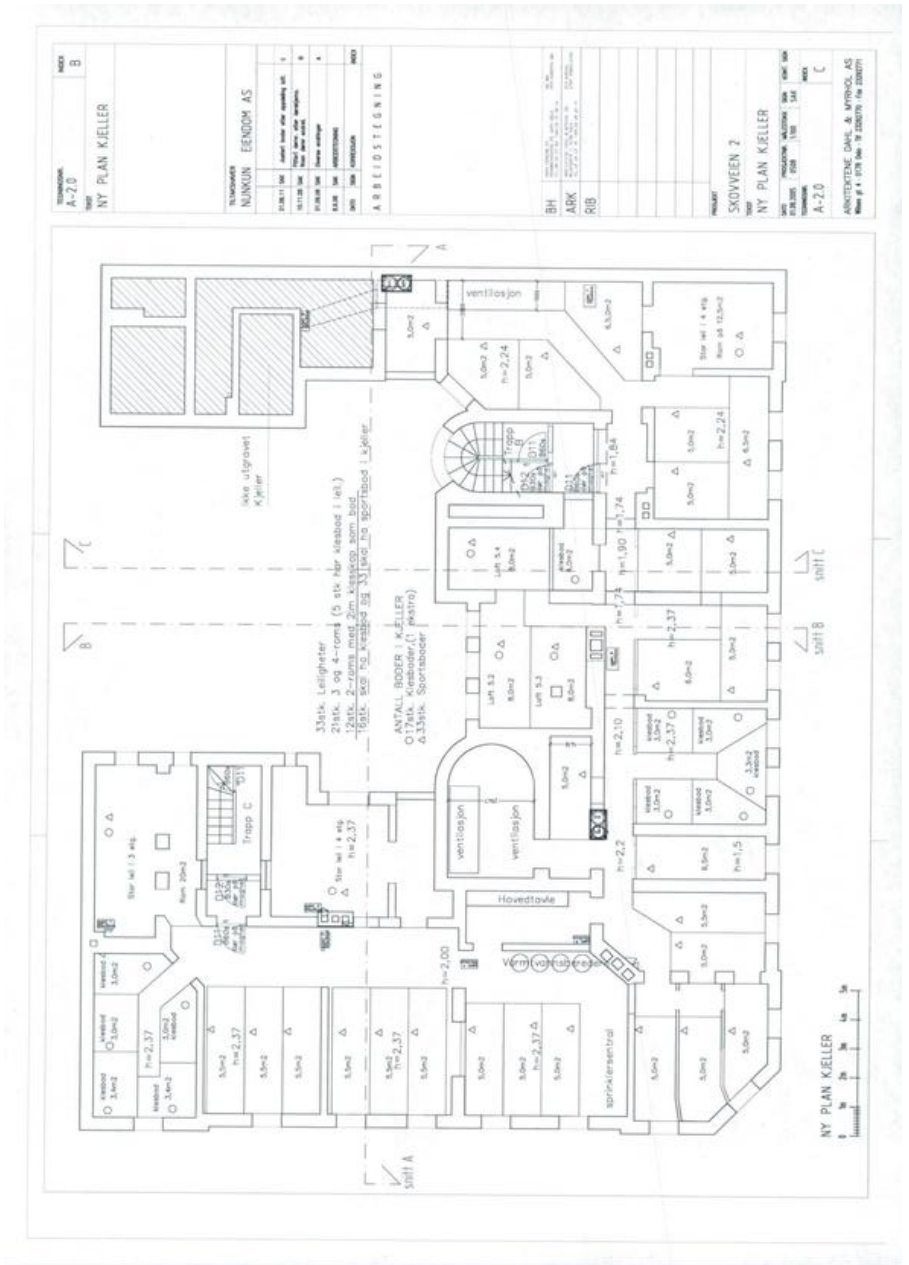
www.pbe.oslo.kommune.no

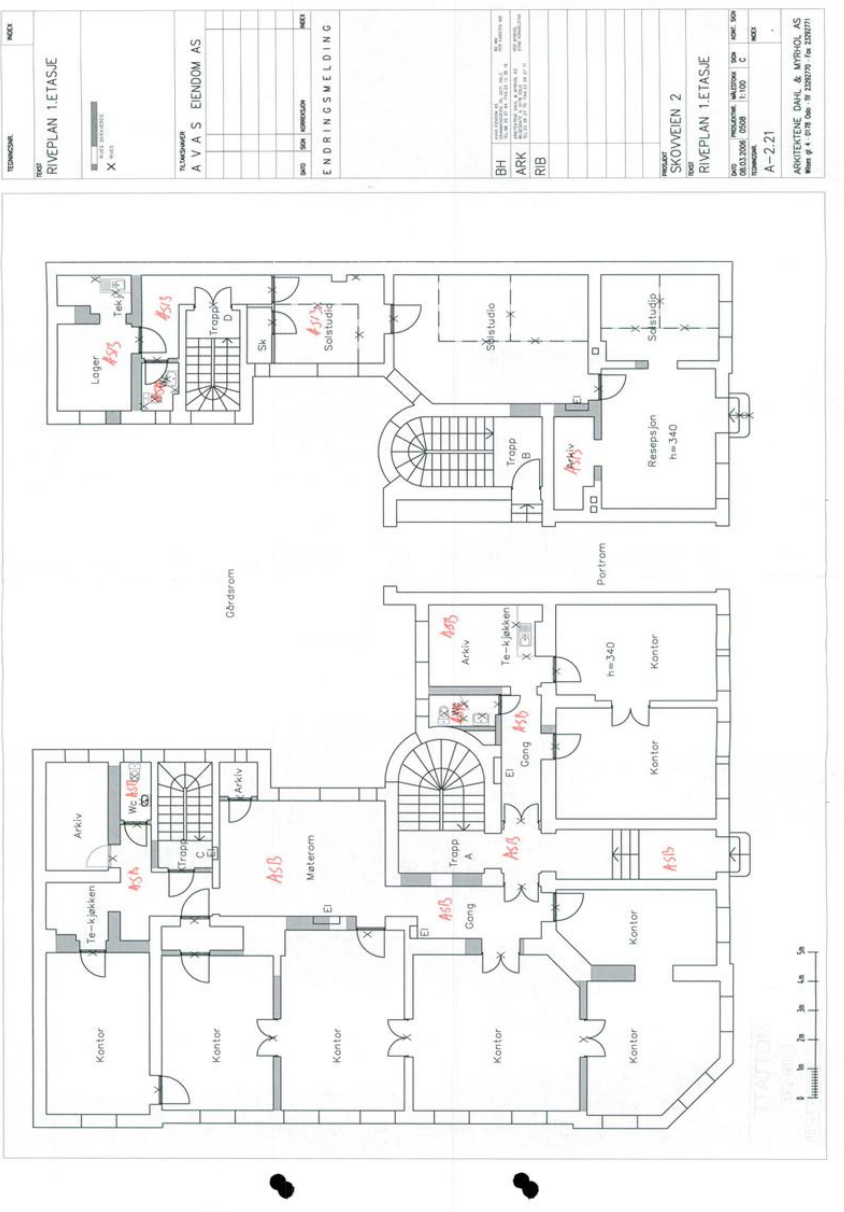
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

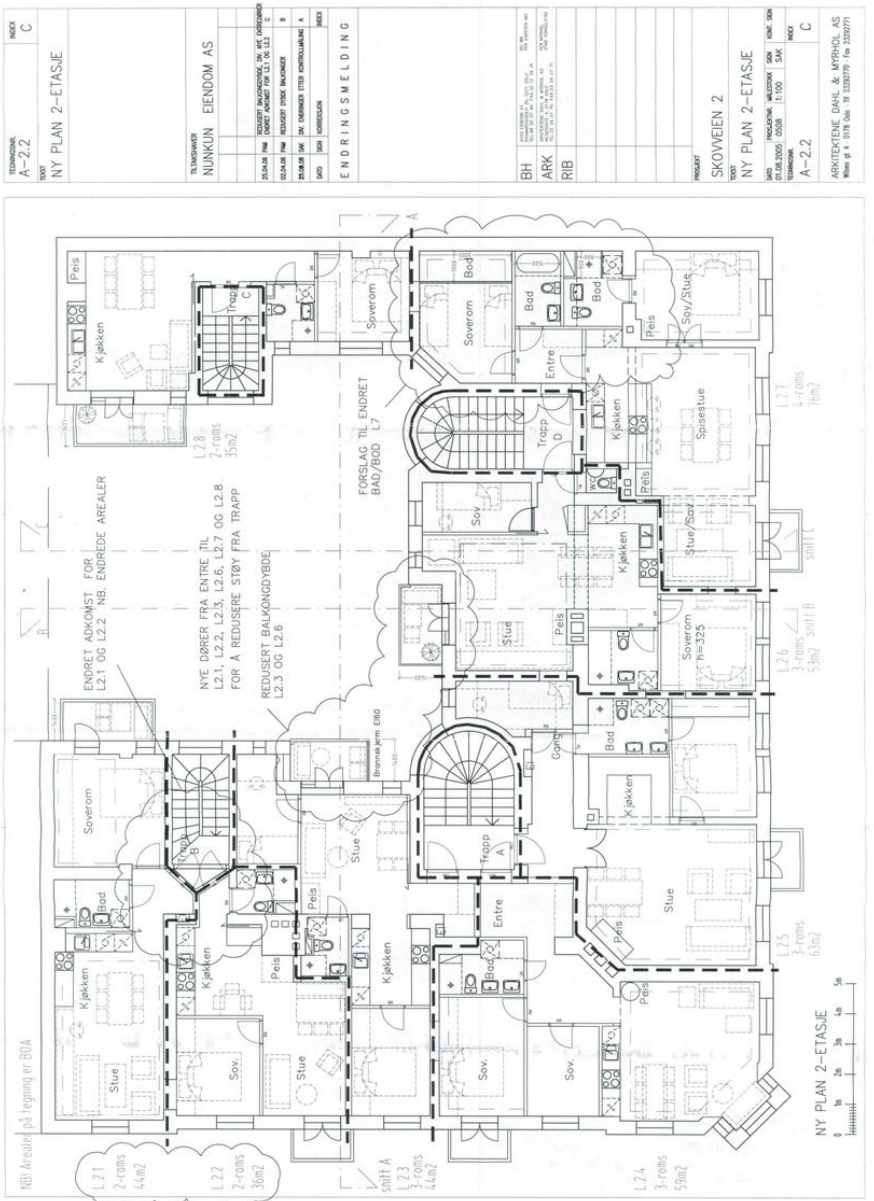
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

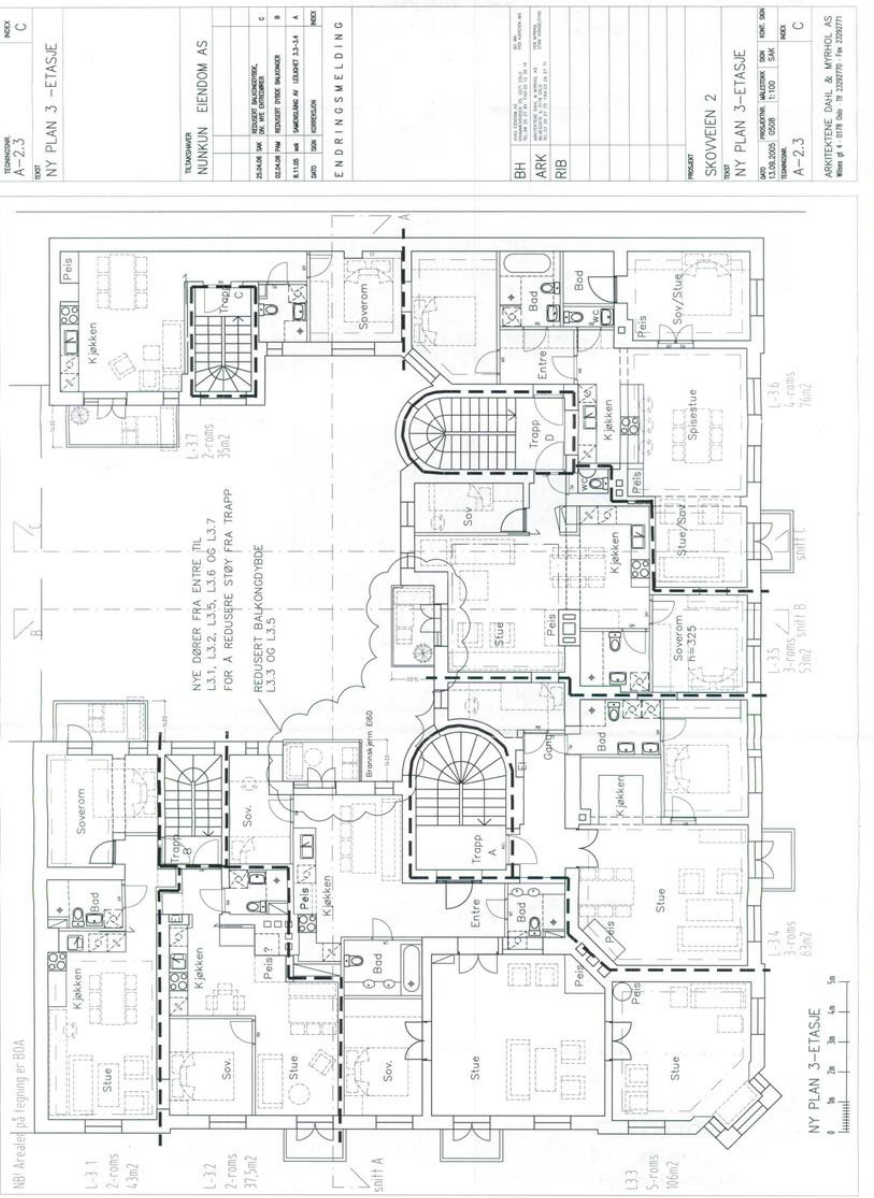
Per-Arne Horne - Enhetsleder

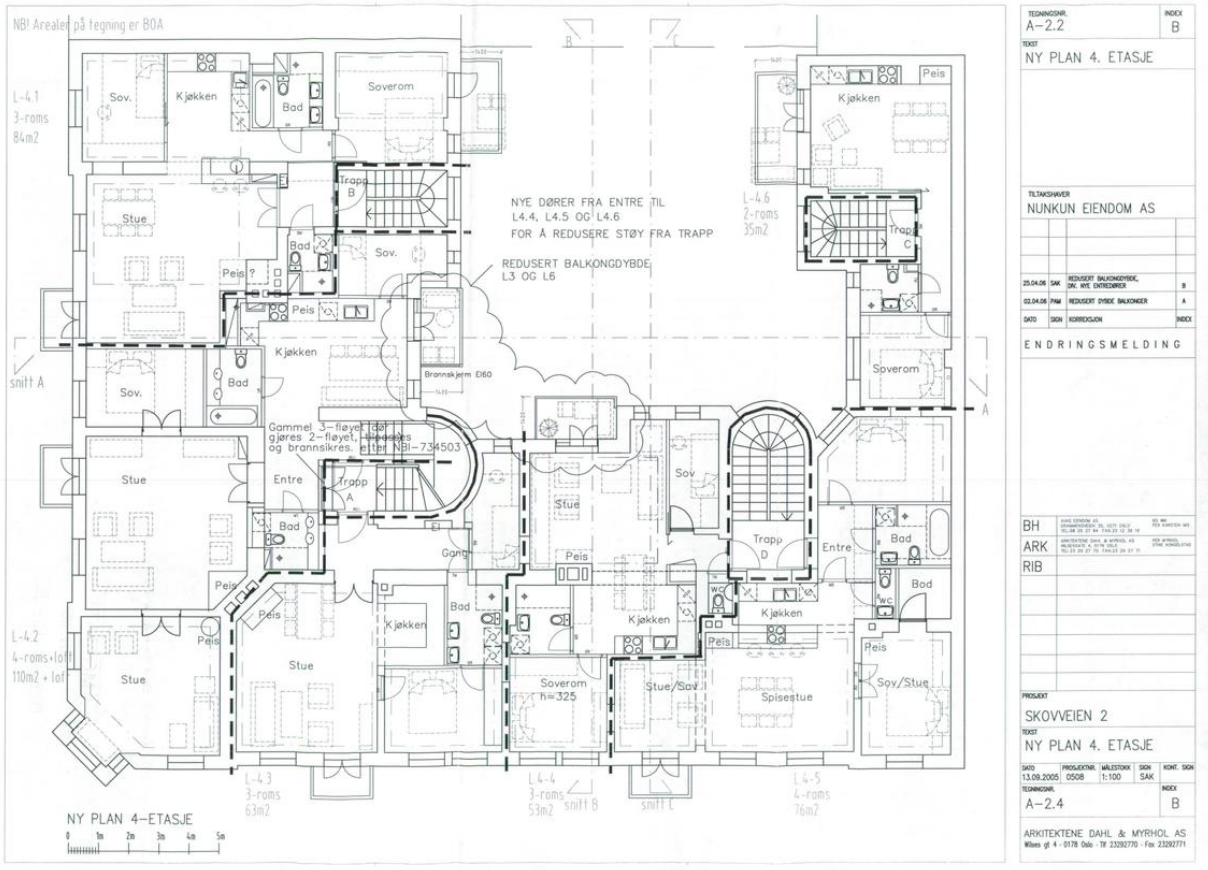
Kopi til:
Tellus eiendom AS, Oslogate 15, 0192 OSLO


NY PLAN KJELLER
A-2.0
B
NUNKUN EIENDOM AS
ARBEIDSTEGNING
SKOVVEIEN 2
NY PLAN KJELLER
A-2.0
C
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
BH
ARK
RIB
ikke utgravet Kjeller
ANTALL BODER I KJELLER
17stk. Kleaboder,(1 ekstra)
3stk. Sportsboder
Hovedtavle
ventilasjon
sprinkleranlegg
Trapp C
Trapp D
Trapp B
Trapp A
Lager
Sk
Solstudio
Resepsjon
Arkiv
Te-kjøkken
Gang
Kontor
Møterom
Gårdsrom
Portrom
NY PLAN KJELLER


RIVEPLAN 1.ETASJE
ENDRINGSMELDING
SKOVVEIEN 2
RIVEPLAN 1.ETASJE
A-2.21
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
BH
ARK
RIB
Lager
Sk
Solstudio
Resepsjon
h=340
Arkiv
Te-kjøkken
Gang
Kontor
Møterom
Gårdsrom
Portrom
Trapp A
Trapp B
Trapp C
Trapp D


TEGNINGSNR. A–2.2 INDEX C
TEKST NY PLAN 2–ETASJE
TILTAKSHAVER NUNKUN EIENDOM AS
ENDRINGSMELDING
PROSJEKT SKOVVEIEN 2
NY PLAN 2–ETASJE
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
ENDRET ADKOMST FOR L2.1 OG L2.2 NB. ENDREDE AREALER
NYE DØRER FRA ENTRE TIL L2.1, L2.2, L2.3, L2.6, L2.7 OG L2.8 FOR Å REDUSERE STØY FRA TRAPP
REDUSERT BALKONGDYBDE L2.3 OG L2.6
FORSLAG TIL ENDRET BAD/BOD L7
NB! Arealer på tegning er BOA
NY PLAN 2–ETASJE


TEGNINGSNR. A–2.3 INDEX C
TEKST NY PLAN 3 –ETASJE
TILTAKSHAVER NUNKUN EIENDOM AS
ENDRINGSMELDING
PROSJEKT SKOVVEIEN 2
NY PLAN 3–ETASJE
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
NYE DØRER FRA ENTRE TIL L3.1, L3.2, L3.5, L3.6 OG L3.7 FOR Å REDUSERE STØY FRA TRAPP
REDUSERT BALKONGDYBDE L3.3 OG L3.5
NB! Arealer på tegning er BOA
NY PLAN 3–ETASJE



TEGNINGSNR. A–2.2 | INDEX B

TEKST: NY PLAN 4. ETASJE

TILTAKSHAVER: NUNKUN EIENDOM AS

DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX
25.04.06	SAK	REDUSERT BALKONGDYBDE, DIV. MYE ENTREDØRER	B
02.04.06	PAM	REDUSERT DYBDE BALKONGER	A

ENDRINGSMELDING

BH
ARK
RIB

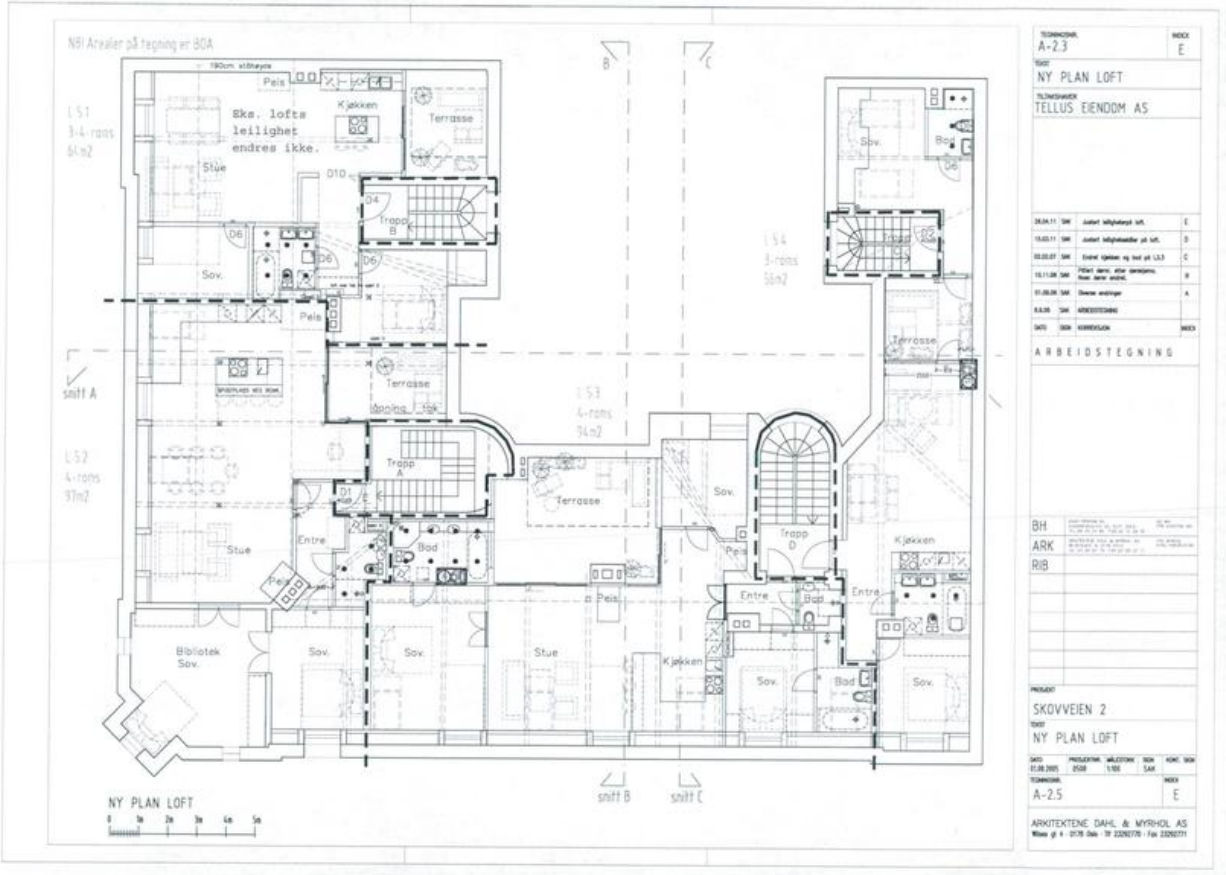
PROSJEKT: SKOVVEIEN 2

TEKST: NY PLAN 4. ETASJE

DATO	PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	SIGN	KONT. SIGN
13.09.2005	0508	1:100	SAK	

TEGNINGSNR. A–2.4 | INDEX B

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 - 0178 Oslo - Tlf 23292770 - Fax 23292771



TEGNINGSNR. A-2.3 | INDEX E

TEKST: NY PLAN LOFT

TILTAKSHAVER: TELLUS EIENDOM AS

DATO	SIGN		INDEX
28.04.11	SAK	Justert heltgiatarayk loft.	E
13.03.11	SAK	Justert heltgiatasdiar på loft.	D
02.02.07	SAK	Endret rgjelser og lagt på L3,3	C
15.11.06	SAK	Plan dørr, etter samtykke, Noen dører endret.	B
01.06.06	SAK	Diverse endringer	A
8.6.06	SAK	ARBEIDSTEGNING	
DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX

ARBEIDSTEGNING

BH
ARK
RIB

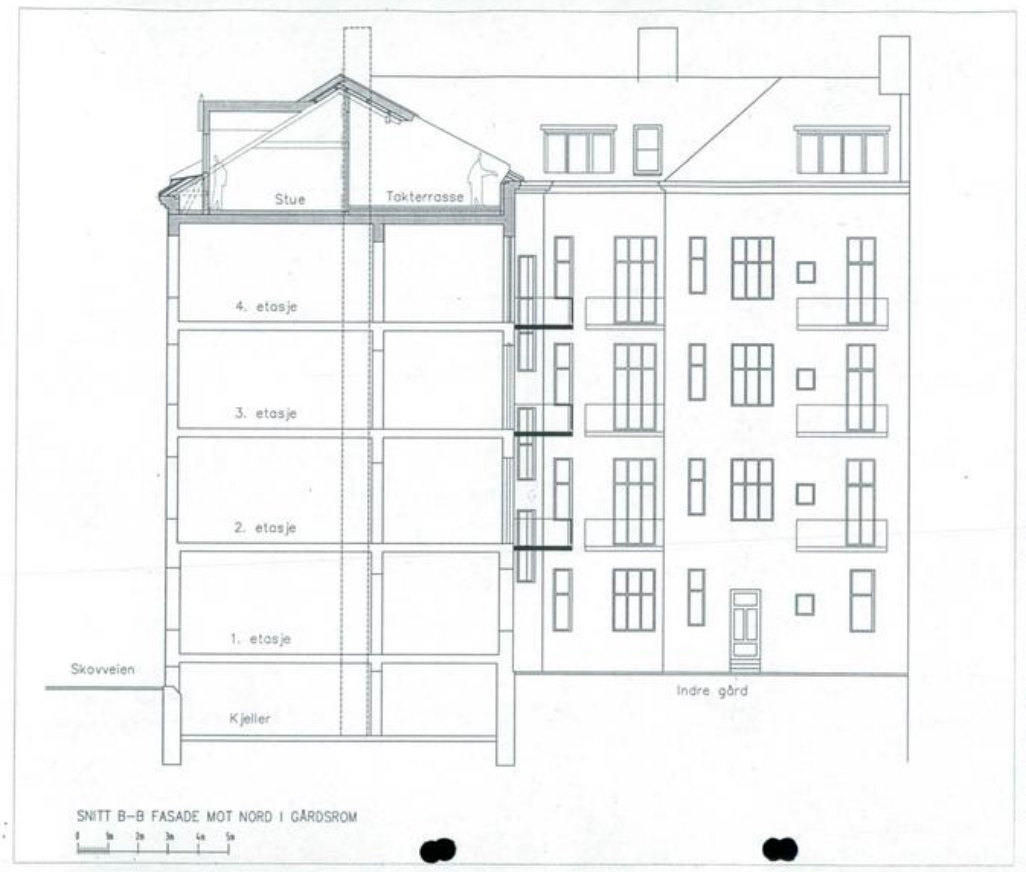
PROSJEKT: SKOVVEIEN 2

TEKST: NY PLAN LOFT

DATO	PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	SIGN	KONT. SIGN
01.06.2005	0508	1:100	SAK	

TEGNINGSNR. A-2.5 | INDEX E

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 - 0178 Oslo - Tlf 23292770 - Fax 23292771



SNITT B–B FASADE MOT NORD I GÅRDSROM

0 1m 2m 3m 4m 5m

TEGNINGSNR. A–22.02 INDEX

TEKST SNITT B–B FASADE NORD

TILTAKSHAVER A V A S EIENDOM AS

DATO SIGN KONTROLLERT INDEX

ENDRINGSMELDING

BH

ARK

RIB

PROSJEKT SKOVVEIEN 2

TEKST SNITT B–B FASADE NORD

DATO 01.08.2005 PROSJEKTNR. 0508 MÅLESTOKK 1:100 SIGN SAK KONT. SIGN

TEGNINGSNR. A–22.02 INDEX .

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS

Wiwes gt 4 - 0178 Oslo - Tlf 23292770 - Fax 23292771



SNITT C–C FASADE MOT SYD I GÅRDSROM

0 1m 2m 3m 4m 5m

TEGNINGSNR. A–22.03 INDEX

TEKST SNITT C–C FASADE SYD

TILTAKSHAVER A V A S EIENDOM AS

DATO SIGN KONTROLLERT INDEX

ENDRINGSMELDING

BH

ARK

RIB

PROSJEKT SKOVVEIEN 2

TEKST SNITT C–C FASADE SYD

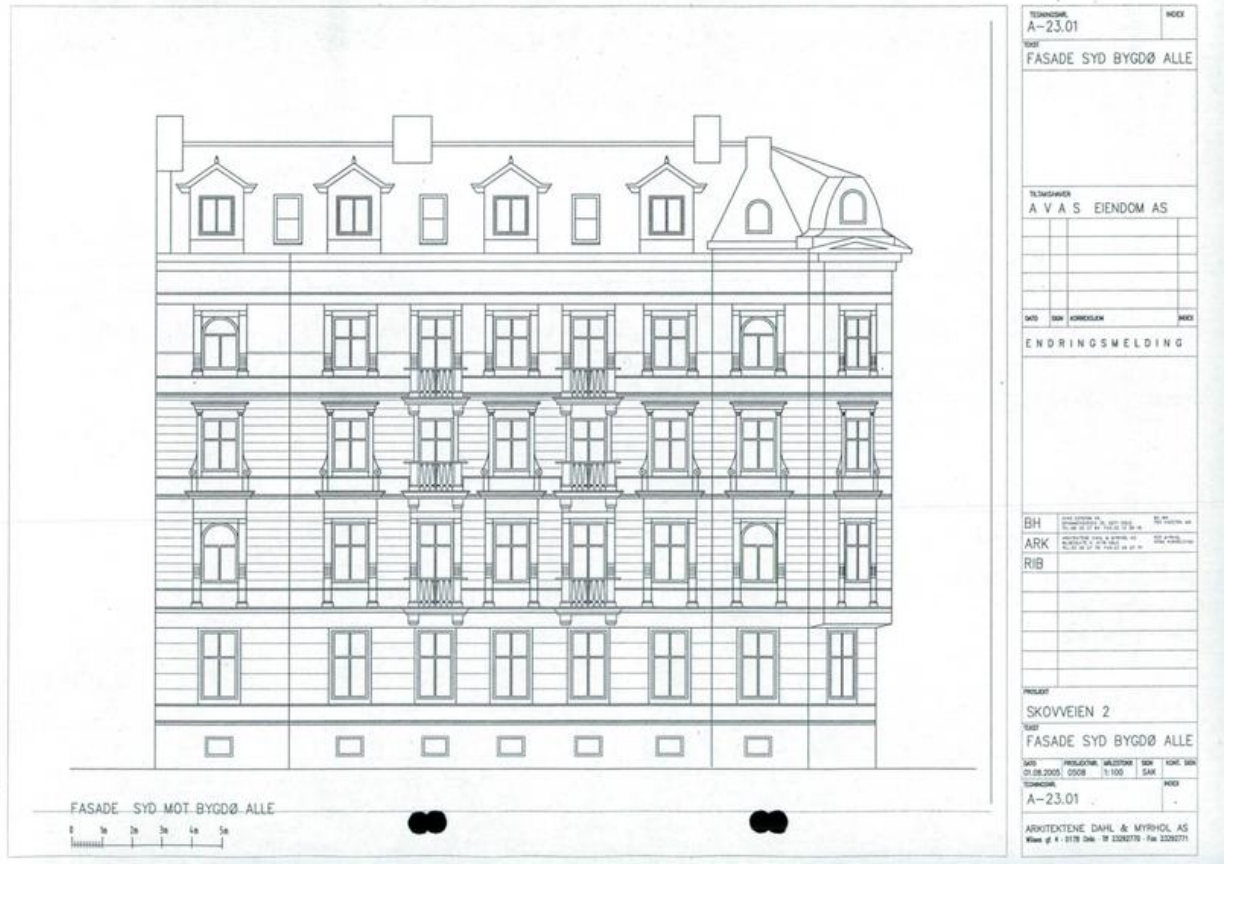
DATO 01.08.2005 PROSJEKTNR. 0508 MÅLESTOKK 1:100 SIGN SAK KONT. SIGN

TEGNINGSNR. A–22.03 INDEX .

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS

Wiwes gt 4 - 0178 Oslo - Tlf 23292770 - Fax 23292771


FASADE ØST MOT SKOVVEIEN
0 1m 2m 3m 4m 5m
TEGNINGSNR.
A–23.02
INDEX
TEKST
FASADE ØST SKOVVEIEN
TILTAKSHAVER
A V A S EIENDOM AS
DATO SIGN KORREKSJON INDEX
ENDRINGSMELDING
BH
ARK
RIB
PROSJEKT
SKOVVEIEN 2
TEKST
FASADE ØST SKOVVEIEN
DATO PROSJEKTNR. MÅLESTOKK SIGN KONT. SIGN
01.08.2005 0508 1:100 SAK
TEGNINGSNR.
A–23.02
INDEX
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS


FASADE SYD MOT BYGDØ ALLE
0 1m 2m 3m 4m 5m
TEGNINGSNR.
A–23.01
INDEX
TEKST
FASADE SYD BYGDØ ALLE
TILTAKSHAVER
A V A S EIENDOM AS
DATO SIGN KORREKSJON INDEX
ENDRINGSMELDING
BH
ARK
RIB
PROSJEKT
SKOVVEIEN 2
TEKST
FASADE SYD BYGDØ ALLE
DATO PROSJEKTNR. MÅLESTOKK SIGN KONT. SIGN
01.08.2005 0508 1:100 SAK
TEGNINGSNR.
A–23.01
INDEX
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS



SNITT A–A FASADE MOT VEST I GÅRDSROM

0 1m 2m 3m 4m 5m

TEGNINGSNR. A–22.01 E-10 INDEX A

TEKST SNITT A–A FASADE VEST

TILTAKSHAVER A V A S EIENDOM AS

DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX
13.09.05	SAK	DIV. ENDRINGER ETTER KONTROLLMÅLING	A

ENDRINGSMELDING

BH

ARK

RIB

PROSJEKT SKOVVEIEN 2

TEKST SNITT A–A FASADE VEST

DATO	PROSJEKTNR.	MÅLESTOKK	SIGN	KONT. SIGN
01.08.2005	0508	1:100	SAK	

TEGNINGSNR. A–22.01 INDEX A

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 - 0178 Oslo - Tlf 23292770 - Fax 23292771

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 5-0524/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skovveien 2B 0257 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 223, snr 42 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no