

Skovveien 6C



Velkommen til

Skovveien 6C



Salgsoppgaven produsert 18. februar 2025

Bygdøy – Frogner

Lys og pen 2- roms selveier i et ettertraktet område - Lave felleskostnader - God takhøyde - Vender mot indre gårdsrom

Prisantydning	3 700 000,-
Omkostninger	106 550,-
Totalpris	3 806 550,-
Fellesutgifter pr. mnd	745,-
BRA-i	25 kvm
Totalt BRA	26 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1900

Megler	Marius Kristoffersen
Telefon	934 13 727
E-post	m.kristoffersen@nordvikbolig.no




CHRISTIANS



Kort fortalt

Velkommen til Skovveien 6C - En lys og velholdt 2-roms i et sentralt og populært boområde på Frogner. Beliggenheten er svært attraktiv med kort gangavstand til hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter, samt flotte Frognerparken.

Høydepunkter:

- Fin beliggenhet i meget høy 2. etasje med utsyn mot gårdsrom
- Raus takhøyde hvor det på soverommet er målt til 2,83 meter
- Kjøkken med integrerte hvitevarer som medfølger handelen
- Store vindusflater som slipper inn godt med lys
- Romslig soverom med god plass til møblering
- Opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet
- Lave felleskostnader på kun kr. 745,-
- 1-stavs parkett med varmefolie
- Flislagt entrè med varme i gulv
- Klassisk bygård fra 1900 tallet
- Medfølgende bod på 1 kvm

Arealer og innhold

BRA-i:	25 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	26 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Bad, entré, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 25 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 1 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet





























Informasjon

Skovveien 6C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0072/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Skovveien 6C, 0257 OSLO
Gnr 211, bnr 226, snr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Hanne Lotte Finstad

Kjøpesum og omkostninger
3 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
92 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
93 850,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
106 550,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 793 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 806 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1900

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 25 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 26 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Bad, entré, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 25 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 1 kvm.

Ikke målbare arealer:
Deler av boden er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 3 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i meget høy 2. etasje og inneholder bad, entré, soverom og stue/kjøkken.

Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 1 kvm.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 1999/2000. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, enkelte overskap med glassfronter og fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Det er lagt laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Baderom:
Badet er ifølge eier pusset opp i 1999/2000. Baderommet er helfliset med varme i gulv og er utstyrt med dusj på gulv, gulvstående klosett, servant, overskap med speilfront og innfliset speil over servant.

Innvendig gulv:
- Flislagte overflater i entré.
- 1-stavs parkett for øvrig.

Innvendige vegger:
- Sparklet/pussede og malte overflater i entré.
- Malt trepanel for øvrig.

Innvendig himling:
- Takessplater i badet.
- Sparklet og malte plater i entré.
- Malt panel for øvrig.
- Himlingshøyde i soverom er målt til 2,83 meter.

Innvendige dører:
- Glatt innvendig dør til bad.
- Profilert innvendig dør mellom entré og stue/kjøkken.

Ledningsnett for sanitær:
- Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.
- Avløpsrør i plast til felles avløp i støpejern, skjult i konstruksjonen.
- Stoppekraner er lokalisert bak kjøkkenbenk og bak flis på bad.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på ca. 100 liter, montert i 1999/2000. Berederen er montert i kjøkkenbenk. Strømtilførsel via stikkontakt.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken. Kulllterventilator i kjøkkenet.

Elektrisk anlegg:
- Sikringsskap i entré med automatsikringer.
- Anlegget ligger i hovedsak åpent.
- Varmekabler er ifølge eier lagt i entré og bad. (Ett felt i badet har ikke varmekabler)

- Varmefolie er ifølge eier lagt i stue/kjøkken og soverom.
- Elektrisk håndkletørker i badet.

Følgende punkter har fått TG2/TG3 i tilstandsrapporten:
- Ytterdør: Mangler brannsertisering av entrédøren. TG3.
- Vinduer: Alder og slitasje.
- Etasjeskiller: Skjevheter.
- Ledningsnett for sanitær: Alder og normal slitasje.
- Ventilasjon: Ikke tilfredsstillende luftveksling.
- Varmtvann: Alder.
- Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad: Alder og slitasje.
- Sanitær - bad: Alder og slitasje.
- Elektrisk anlegg: Manglende samsvarserklæring. Alder.

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

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Flislegging gulv og vegger. Åpent røranlegg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Membran gulv og vegger.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Åpent rør anlegg.

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. Eventuell kommentar: Gjelder ikke min leilighet ligger i annen etg. Gårdens tak og fasade har blitt renovert i regi av boligsameiet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det som er utført av elarbeid i leiligheten ble gjort av elektriker i første året av eiertiden El opplegg, skiftet til elskap med vippebrytere, lys i gang og bad, kjøkken stue og lys elementer under overskap kjøkken. Hadde ikke noe kunnskap om evt. erklæring da dette ble utført. Det kan jo evt. ha ligget ved fakturaen.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: Kan ikke huske det. Har selv ikke betalt noe for kontroll.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Er ikke parkeringsplass på eiendommen.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Det er uført reparasjoner på vannrør i kjelleren nov 2024. I min leilighet ble det rundt 15 år siden skiftet rør som fører vann til kjøkken på sameiets regning. og forsikring.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Kun elektrisk oppvarming i min leilighet.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Ingen endring i løpet av min eietid.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke ildsted i leilighet.

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. Eventuell kommentar: Tørt og fint i kjelleren.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Vinduer i leilighet har enkle glass. Det har vært utført arbeider med tak og fasade i regi av sameiet.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: i leiligheten har jeg ikke sett noe men gulv er sikkert litt skjeve i et bygg fra ca. 1895.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Det har vært utført arbeid på vannrør i kjeller i regi av sameiet.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Tror ikke det finnes noe av dette i sameiet.

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? Regner med at det ble gjort ved salg/kjøp i 1999 men jeg har ikke den informasjonen.

Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja. Beskriv: Offentlig varsel om pålegg: Utbedring av privat avløpsledning er mottatt 02.12.2024 fra Oslo kommune VAV. Sameiet informerte 22.01,2025 på Vibbo om " Utbedring av privat avlopsledning Til orientering: Olimb er kontaktet for å innhente tilbud og avtale befaring. Kommer tilbake til dere med mer informasjon på et senere tidspunkt. Mvh..."

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

Nei. Eventuell kommentar: Fellesutgiftene er svært lave og har ikke økt vesentlig i eiertiden.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Det er montert overvåkingskamera i inngang og indre gård. Sameiet har 22.01 på sameieplatformen Vibbo varslet utbedring av privat avløpsledning og skriver til orientering: "Olimb er kontaktet for å innhente tilbud og avtale befaring." Årlig dugnad og brannutstyrskontroll. Det trengs nøkkel fra sameiet for å åpne strømmålerskap.

Bygningssakkyndig

Daniel Aas

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Eldre entrédør i trekonstruksjon.
- Eldre vinduer med enkelt glass.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Trapper i metall-trekonstruksjon.
- Dørcalling.

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.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin.
- Gardiner som henger på gardinstang.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre

skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Utleier skal sørge for at leietager får husordensregler, leietager må signere på å ha mottatt og lest disse. Signert bekreftelse skal sendes sameiets styre. Dette gjelder alle som skal bo i leiligheten og ikke bare den som signerer som leietager. For inn- og utflytting krever styret et gebyr på kr 2.000,-. Dette skal dekke vedlikehold av inngangsparti, trapperom og heis.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

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

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

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad og entré. Varmefolie i stue/kjøkken og soverom. Oljefylte radiatorer.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke kjennskap til strømforbruk, da boligen har vært utleid.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 745,- pr. mnd.

Inkluderer: Diverse honorarer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, bygningsforsikring og TV/bredbånd.

Felleskostnadene blir KPI justert hvert år.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Strøm. Se eget punkt.
- Felleskostnader. Se eget punkt.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 848 718,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 394 872,- 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 6, orgnr. 976851080

Om sameiet

Informasjon fra styreleder pr. 12.01.2025:
I følge styreleder økes fellesutgiftene 1 gang i året i takt med KPI regulering. Denne justeringen skjer hver januar. Det kan hende at styret velger å øke denne etter mottatt tilbud på utbedring av sameiets privat avløpsledning.

Planlagt arbeid i år:
1. Utbedring av den private avløpsledningen. Styret henter inn tilbud fra leverandører. Det er uklart hvor omfattende dette kan være.
2. Oppgradering av kjelleren og rør.
3. Oppgradering av felles brannvarslingsanlegget. Styret venter på pristilbud fra leverandøren.
4. Enkel oppgradering av lyssystemet i kjelleren og oppgangene, brann skilting o.l.

Følgende saker har vært arbeidet med i 2023/2024:
- Oppussing/maling av oppgang A ferdigstilt av Promaler.
- Det er meldt inn vannlekkasje i to boder. Skaden i den ene boden dekkes av forsikringen.
- Det er kjøpt inn kameraovervåking iht vedtak fra årsmøtet 2023.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Ingen lån registrert på selskapet pr. 11.02.2025.

Fellesformue

Kr 5 001,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Resultat:
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023:
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 532 720.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnader.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 73270316

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 695 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

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

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 fasjonable nabolag. Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til i et veletablert område, bestående av pene og klassiske bygårder. Leiligheten har en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med kort vei til alt Oslo har å by på. Her er det kort vei til alt.

En rekke turmuligheter ved Slottsparken, Frognerkilen, Bygdøy og Frognerparken. Frogner Stadion (med blant annet skøytebane på vinteren) og øvrige rekreasjonsområder ligger et par minutter fra leiligheten, samt at det er kort gange til Nationaltheatret, Vika, Aker Brygge, Tjuvholmen og Majorstua. Er du glad i sjøen er det 10 minutters å gå ned til Frognerkilen med sine båtplasser, eller en kort sykkeltur til Bygdøy med mange fine badeplasser.

Det er flere populære matvareforretninger, spisesteder, hyggelige fortauskaféer og kaffebarer rett rundt hjørnet. Kaffebrenneriet og Åpent Bakeri, samt spesialforretningen Fjellberg. Det er også flere ulike matbutikker i umiddelbar nærhet.

Solli Plass samt Gimle ligger i nærheten. På Gimle finner man ærverdige Gimle kino, samt postkontor og vinmonopolet i Elisenbergveien. Dette er en kort spasertur unna.

Av utdanningsmuligheter er det kort vei eller gode transportmuligheter til blant

annet Bjørknes, Tannlegehøyskolen, Høgskolen i Oslo, Universitetet i Oslo, Handelshøyskolen BI, samt Veterinærhøyskolen.

God offentlig kommunikasjon i nærområdet. Det er flere buss- og trikkeholdeplasser som enkelt tar deg til blant annet Sentrum, Majorstua, Grünerløkka, St. Hanshaugen og Skøyen. Kort gange til Nationaltheatret stasjon med bl.a. flytog.

Skoler og barnehager

Uranienborg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1900. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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/

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til [X]. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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:

301/211/226/15:
29.05.1894 - Dokumentnr: 900349 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1921 - Dokumentnr: 920580 - Bruksrett
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver Oslo Elektrisitetsverk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1938 - Dokumentnr: 301988 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1985 - Dokumentnr: 78651 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 27/3430
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 26 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Sameiet består av 26 seksjoner.
- Telia er leverandør av TV/bredbånd.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 786,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 124 986,- 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 19. februar 2025

Megler

Marius Kristoffersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93413727

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Skovveien 6C

Skovveien 6C

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 294 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

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

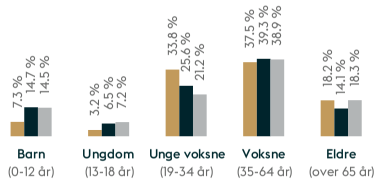
Offentlig transport

Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.2 km
Niels Juels gate Linje 12N	1 min 0.1 km
Niels Juels gate Linje 12	1 min 0.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 3.1 km

Barnehager

Lycee Francais Rene Cassin Dos... 97 barn	2 min 0.1 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5... 15 barn	2 min 0.2 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Oslo handelsgym	6 min
Trafotaket streetbasketanlegg	6 min
SATS Solli plass	4 min
Friskis & Svettis Oslo	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 2024

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Skovveien 6 C, 0257 OSLO

Oppdragsnr: 9959

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Daniel Aas
Uavhengig takstmann
da@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

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

TG 2 — Tilstandsgrad 2 gis når 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 3	Ytterdør	Mangler brannsertifisering av entrédøren. 10 000 - 20 000 kr.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Varmtvann	Alder.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Sanitær - bad	Alder og slitasje.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring. Alder.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

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

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	0	1	0	0
2. etasje	25	0	0	0
Sum	**25**	**1**	**0**	**0**
Totalt bruksareal	**26**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, entré, soverom, stue/kjøkken		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	25	25	0	Bad, entré, soverom, stue/kjøkken	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1900

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 2. etasje.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i granitt.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler
Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Trapper i metall-trekonstruksjon.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad og entré. Varmefolie i stue/kjøkken og soverom.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 1 m².
Deler av boden er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 3 m²**.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Kommentar	Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Ja, det mangler brannsertifisering av entrédøren.

Vinduer og dører

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

Ytterdør

TG 3

Eldre entrédør i trekonstruksjon.

Vurdering
Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Tg 3 er gitt iht. krav i NS 3600. Estimatet er satt til 10 000 - 20 000 kr. Kostnadsestimatet er basert på bytte av entrédør til en brannsertifisert entrédør. Ytterdører ligger i hovedsak under sameiet ansvarsområdet, og det bør tas en vurdering om entrédører bør byttes for å tilfredsstille branntekniske forskrift.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2

Eldre vinduer med enkelt glass.

Vurdering
Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

Glatt innvendig dør til bad.
Profilert innvendig dør mellom entré og stue/kjøkken.

Vurdering
Dørene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Etasjeskiller & horisontalmåling

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

Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering
Skjevheter over en meters avstand i entré er målt til 7 mm. Totalt avvik i soverommet er målt til 19 mm. Tg 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv

TG 1

Flislagte overflater i entré. Enstavs parkett for øvrig.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene. Tg 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Vegger

TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater i entré. Malt trepanel for øvrig.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Takessplater i badet. Sparklet og malte plater i entré. Malt panel for øvrig.
Himlingshøyde i soverom er målt til 2,83 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

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

Ledningsnett for sanitær

TG 2 *

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør.
Avløpsrør i plast til felles avløp i støpejern, skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert bak kjøkkenbenk og bak flis i bad.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 2 *

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter, montert i 1999/2000. Berederen er montert i kjøkkenbenk.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Stikkontakten er ikke kontrollert da den ikke var tilgjengelig under befaring.

Vurdering
Grunnet berederens plassering er den minimalt besiktiget. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2 *

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken. Kullfilterventilator i kjøkkenet.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet.

Vurdering
Tg 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

TG 1 *

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 1999/2000.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte overskap med glassfronter.
Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til Tg 1.

Bad

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

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 1999/2000.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2 *

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Vurdering
Det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene. Tg 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 2 *

Dusj på gulv, gulvstående klosett og servant.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2 *

Overskap med speilfont. Innfliset speil over servant.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 2 *

Sikringsskap i entré med automatsikringer.
Anlegget ligger i hovedsak åpent.
Varmekabler er ifølge eier lagt i entré og bad. (Ett felt i badet har ikke varmekabler)
Varmefolie er ifølge eier lagt i stue/kjøkken og soverom.
Elektrisk håndkletørker i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra 1999/2000.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av alder og manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	13. feb. 2025
Selger/eier til stede	Hanne Lotte Finstad
Takstingeniør til stede	Daniel Aas
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Skovveien 6 C, 0257 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-211/226/0/15
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	694.8 m²
Hjemmelshaver	Hanne Lotte Finstad
Sameiebrøk	27 / 3430

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Finstad, Hanne Lotte	9578-5999-4-1750811	2025-02-12 12:22:37

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
12. feb. 2025

Oppdragsnummer
13-0072/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skovveien 6C, 0257 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Hanne Lotte Finstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. mai 1999

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Flislegging gulv og vegger. Åpent røranlegg

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

Arbeid som er utført: Membran gulv og vegger

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

Eventuell kommentar: Åpent rør anlegg

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

Eventuell kommentar: Gjelder ikke min leilighet ligger i annen etg. Gårdens tak og fasade har blitt renovert i regi av boligsameiet.

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det som er utført av elarbeid i leiligheten ble gjort av elektriker i første året av eiertiden El opplegg, skiftet til elskap med vippebrytere, lys i gang og bad, kjøkken stue og lys elementer under overskap kjøkken. Hadde ikke noe kunnskap om evt erklæring da dette ble utført. Det kan jo evt. ha ligget ved fakturaen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Kan ikke huske det. Har selv ikke betalt noe for kontroll

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

Nei

Eventuell kommentar: Er ikke parkeringsplass på eiendommen

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er uført reparasjonerpå vannrør i kjelleren nov 2024. I min leilighet ble det rundt 15 år siden skiftet rør som fører vann til kjøkken på sameiets regning. og forsikring.

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

Eventuell kommentar: Kun elektrisk oppvarming i min leilighet

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen endring i løpet av min eietid.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke ildsted i leilighet

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

Eventuell kommentar: Tørt og fint i kjelleren

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

Nei

Eventuell kommentar: Vinduer i leilighet har enkle glass. Det har vært utført arbeider med tak og fasade i regi av sameiet.

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

Eventuell kommentar: i leiligheten har jeg ikke sett noe men gulv er sikkert litt skjeve i et bygg fra ca 1895

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

Eventuell kommentar: Det har vært utført arbeid på vannrør i kjeller i regi av sameiet

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

Eventuell kommentar: Tror ikke det finnes noe av dette i sameiet.

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? Regner med at det ble gjort ved salg/kjøp i 1999 men jeg har ikke den informasjonen.

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?
Ja

Beskriv: Offentlig varsel om pålegg: Utbedring av privat avløpsledning er mottatt 02.12.2024 fra Oslo kommune VAV. Sameiet informerte 22.01,2025 på Vibbo om " Utbedring av privat avlopsledning Til orientering: Olimb er kontaktet for å innhente tilbud og avtale befaring. Kommer tilbake til dere med mer informasjon på et senere tidspunkt. Mvh..."

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

Eventuell kommentar: Fellesutgiftene er svært lave og har ikke økt vesentlig i eiertiden

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?
Ja

Beskriv: Det er montert overvåkingskamera i inngang og indre gård. Sameiet har 22.01 på sameieplatformen Vibbo varslet utbedring av privat avløpsledning og skriver til orientering: "Olimb er kontaktet for å innhente tilbud og avtale befaring." Årlig dugnad og brannutstyrskontroll. Det trengs nøkkel fra sameiet for å åpne strømmålerskap.

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: 13-0072/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Finstad, Hanne Lotte	2025-02-12

Identifikasjon

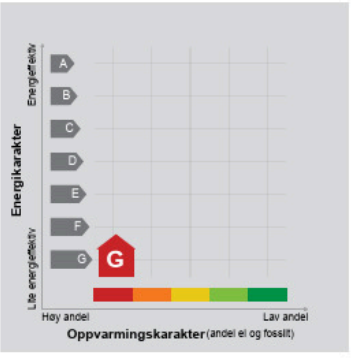
bankID Finstad, Hanne Lotte

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skovveien 6C
Postnummer	0257
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	226
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-81163
Dato	18.02.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Slå el.apparater helt av**

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1894
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	25
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0072/25 . Vår ref.: 8166-1-15 Dato: 10.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Skovveien 6
Organisasjonsnr:	976851080
Seksjonseier:	Finstad, Hanne Lotte
Medeier:	
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Skovveien 6 C, 0257 OSLO
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	211
Bnr.	226

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 73270316.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Forsikring: Gjensidige
- Forsikring polisenummer: 73270316
- Postkasseskilt: kontakt grete.ab@gmail.com
- Sameie har ingen ordensregler.
- Felleskostnadene blir KPI justert hver år etter vedtak fra årsmøte 25.05.2021

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 745,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	745,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	292,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	5 001,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Per Bach, e-post: skovveien6@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: skovveien6@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 8166
Sameiet Skovveien 6

Velkommen til årsmøte i Sameiet Skovveien 6

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

Dato for årsmøtet:
15. mai 2024 kl. 18:00, Oslo Handelsgymnasium .

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Skovveien 6

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Kari Valen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anne Kari Valen foreslått. Som protokollvitner ble Thomas Küntziger foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Årsrapport-b5a090f5-9f82-40c4-9b39-9f110b61e30a.pdf

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 103 999.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 103.999,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Kari Søvik
- Thomas Küntziger

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Kari Valen	Bispeveien 41 B
Styremedlem	Thomas Küntziger	Skovveien 6 A
Styremedlem	Jan Erik Midtbø	Skovveien 6 B
Styremedlem	Anne Kari Søvik	Nordraaks Gate 1 B
Varamedlem	Per Bach	Skovveien 6 A

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Skovveien 6
Sameiet består av 26 seksjoner.
Sameiet Skovveien 6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 976851080, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
211 226

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Skovveien 6 har en vaskehjelp som ansatt.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid
Styret har avholdt 5 ordinære styremøter siden forrige ordinære årsmøte i mai 2023
Foruten om styremøter har det vært holdt befaringer med underleverandører og konsulenter som har vært gjennomført med en eller flere av styrets medlemmer.

Følgende saker har vært arbeidet med i 2023/2024:

Oppussing/maling av oppgang A ferdigstilt av Promaler. Prosjektet ble gjennomført iht avtalt pris tilsammen kr 124.700 + mva (Utskifting av ytterdør gjenstår, se neste punkt)

Styret søkte om tilskudd fra Oslo kommune – byantikvaren til skifte av ytterdør. Søknaden ble avslått. Arbeidet med å skifte ytterdør gjennomføres nå av styret.

Gjennomført dugnad.

Det er meldt inn vannlekkasje i to boder. Skaden i den ene boden dekkes av forsikringen, den andre ble avslått.

Det er kjøpt inn kameraovervåking iht vedtak fra årsmøtet 2023.

Styret har innhentet tilbud fra Telia, se egen sak fra styret til behandling på årsmøtet.

Oppdaterer/legger ut info på VIBBO – sameiets hjemmeside.

Fulgt opp leverandøravtaler.

Oppfølging av nye næringsleietakere.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 532 720.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 163 500 til vedlikehold som omfatter vanlig drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Skovveien 6.

Lån
Sameiet Skovveien 6 har ingen lån.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Felleskostnadene blir KPI justert hvert år etter vedtak fra årsmøte 25.05.2021

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Skovveien 6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skovveien 6 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 25.04.2024

ALPHA REVISJON AS

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 25.04.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)
Skogly, Roger *Norwegian BankID*	04/25/2024 09:23:10

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

SAMEIET SKOVVEIEN 6
ORG.NR. 976 851 080, KUNDENR. 8166

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 008 759	970 212	1 057 000	1 057 000
Andre inntekter	3	61 441	41 224	27 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 070 200**	**1 011 436**	**1 084 000**	**1 087 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 562	-30 051	-31 900	-36 500
Styrehonorar	5	-95 000	-95 000	-100 000	-103 999
Avskrivninger	12	-12 396	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 180	-11 055	-6 200	-5 800
Forretningsførerhonorar		-61 480	-59 108	-61 845	-65 000
Konsulenthonorar	7	-7 563	-7 275	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-277 715	-241 290	-288 000	-163 500
Forsikringer		-172 911	-140 886	-154 974	-185 000
Kommunale avgifter	9	-247 729	-203 165	-232 198	-292 000
Energi/fyring		-24 506	-26 169	-36 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-89 499	-73 624	-78 000	-90 000
Andre driftskostnader	10	-15 293	-28 376	-33 300	-25 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 044 832**	**-915 997**	**-1 032 417**	**-995 299**
DRIFTSRESULTAT		**25 368**	**95 438**	**51 583**	**91 701**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 058	19 883	0	15 000
Finanskostnader		0	-398	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**29 058**	**19 485**	**0**	**15 000**
ÅRSRESULTAT		**54 425**	**114 923**	**51 583**	**106 701**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		54 425	114 923		

SAMEIET SKOVVEIEN 6
ORG.NR. 976 851 080, KUNDENR. 8166

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	61 979	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**61 979**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		967	0
Kundefordringer		0	27
Forskuddsbetalte kostnader		100 549	83 540
Andre kortsiktige fordringer		0	15 134
Driftskonto OBOS-banken		268 265	244 406
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21	5
Sparekonto OBOS-banken		356 658	347 270
SUM OMLØPSMIDLER		**726 460**	**690 382**
SUM EIENDELER		**788 439**	**690 382**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		594 699	540 273
SUM EGENKAPITAL		**594 699**	**540 273**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 684	8 587
Leverandørgjeld		28 261	26 719
Skyldige offentlige avgifter	13	671	531
Heisregnskap	14	152 570	112 921
Annen kortsiktig gjeld	15	1 555	1 351
SUM KORTSIKTIG GJELD		**193 740**	**150 109**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**788 439**	**690 382**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2024

Styret i Sameiet Skovveien 6

Anne Kari Valen Thomas KÜntziger Anne Kari Søvik

Jan Erik Midtbø

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	674 091
Seksjonert lokale	334 668
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 008 759**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Telemast	29 957
Oppgjør vannskade tidligere år	31 484
SUM ANDRE INNTEKTER	**61 441**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-15 246
Påløpte feriepenger	-1 555
Arbeidsgiveravgift	-15 761
SUM PERSONALKOSTNADER	**-32 562**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 95 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 180.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 563
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 563**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-180 098
Drift/vedlikehold VVS	-31 875
Drift/vedlikehold elektro	-34 456
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-870
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 702
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 714
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-277 715**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-177 611
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-68 077
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-247 729**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-721
Vaktmestertjenester	-8 661
Andre fremmede tjenester	-312

Andre kontorkostnader		-886
Kontingenter		-1 990
Bank- og kortgebyr		-2 723
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		**-15 293**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken		1 656
Renter av sparekonto i OBOS-banken		9 404
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		279
Kundeutbytte fra Gjensidige		15 941
Andre renteinntekter		1 778
SUM FINANSINNTEKTER		**29 058**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kameraanlegg		
Tilgang 2023	74 375	
Avskrevet i år	-12 396	
		61 979
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**61 979**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-12 396**

NOTE: 13
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift		-671
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		**-671**

NOTE: 14
HEISREGNSKAP

Saldo 01.01.	-112921	
Heiskostnader	17951	
Heisinntekter	-57600	
Saldo 31.12.		-152 570
SUM HEISREGNSKAP		**-152 570**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger		-1 555
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		**-1 555**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 73270316. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24
Selskapsnummer: 8166 **Selskapsnavn:** Sameiet Skovveien 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Skovveien 6

Organisasjonsnummer: 976851080
Møtet ble avholdt 15. mai kl. 18:00, Inkognitogata 33 0256 Oslo v/ Solli plass..

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Anne Kari Valen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Anne Kari Valen foreslått. Som protokollvitner ble Thomas Küntziger foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 103 999.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 103.999,-

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Per Bach

Følgende stilte til valg:
Per Bach

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Grete Angell Bertnes
Thomas Küntziger
Anne Kari Søvik

Følgende stilte til valg:
Grete Angell Bertnes
Thomas Küntziger
Anne Kari Søvik

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Håvard Hjermstad

Følgende stilte til valg:
Håvard Hjermstad

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557517629692

Dokument

8166 Skovveien 6 15.05.2024
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2024-05-16 11:12:50 CEST (+0200) av Henry Tran (HT)
Ferdigstilt den 2024-05-18 11:10:04 CEST (+0200)

Initiativtaker

Henry Tran (HT)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505
henry.tran@obos.no
+4746964601

Underskriverne

Anne Kari Valen (AKV)
+4747 60 15 09
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Anne Kari Valen"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-02-28 17:34:32 CET (+0100)
Signert 2024-05-18 11:10:04 CEST (+0200)

Thomas Küntziger (TK)
+4747 26 62 02
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Thomas Michel Küntziger"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-03-18 15:26:28 CET (+0100)
Signert 2024-05-16 11:47:03 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Husordensregler for Sameiet Skovveien 6

1 ANSVAR: Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og eventuelle leietagere. Den enkelte sameier er ansvarlig for å informere leietager om reglene. Formålet med husordens-reglene er å verne om våre verdier og sikre den enkelte sameier ro, orden og et godt forhold til naboene.

2 UTLEIE: Utleier skal sørge for at leietager får husordensregler, leietager må signere på å ha mottatt og lest disse. Signert bekreftelse skal sendes sameiets styre. Dette gjelder alle som skal bo i leiligheten og ikke bare den som signerer som leietager. For inn- *og* utflytting krever styret et gebyr på kr 2.000,-. Dette skal dekke vedlikehold av inngangsparti, trapperom og heis.

3 SIKKERHET: Alle inngangsdører, port til bakgård, samt dører til kjeller og loft skal bestandig være låst. Alle bes gjøre seg kjent med terminalen for brannvarsling og instruksjonene som er hengt opp ved hovedtrapp, inngang A. Det er ikke tillatt å røyke innendørs i gårdens fellesarealer.

4 VEDLIKEHOLD: Enhver sameier plikter å utføre felles vedlikehold, likeså delta i felles dugnad som blir organisert av styret. Like viktig er det at alle følger opp sitt ansvar vedrørende faste gjøremål som fordeles av styret, og som går på omgang blant beboerne. "Gjøremålslisten" er sendt til alle sameiere. Den henger også på oppslagstavlen, inngang A. Spørsmål eller ønsker om eventuelle endringer vedrørende gjøremål rettes til styret.
Ved ferie/fravær over lengere periode må ansvarshavende sørge for at en annen overtar ansvaret.

***5* SØPPEL:** De to containerne for husholdningsavfall tømmes tre dager i uken, ikke lørdager, søndager eller bevegelige helligdager. *Vi ber beboerne og forretningene om å ta hensyn til at det ikke tømmes i helgene!*
Merk følgende: Alt husholdningsavfall skal være forsvarlig innpakket før det kastes i containerne merket "husholdningsavfall". Det er viktig at lokket stenges ordentlig, slik at lukt og matrester ikke tiltrekker skadedyr. Papir og kartonger skal brettes flatt, og om nødvendig skjæres i mindre stykker, før dette legges i papircontaineren som tømmes bare én gang i uken. Kun papir skal i papircontaineren! Større gjenstander som ikke er å betegne som husholdningsavfall eller returpapir (for eksempel bygningsmaterialer, juletrær, møbler, sportsutstyr, paller og kasser) er beboerne/forretningene selv ansvarlige for å få fjernet. Fellescontainer bestilles annet hvert år i forbindelse med dugnad. *Dersom ovennevnte ikke blir overholdt kan dette fjernet på eiers regning.*

6 ORDEN: Av hensyn til brannfare og fremkommelighet er det forbudt å plassere gjenstander i trapperom, ganger og bakgård. Brudd på denne regelen fører til at gjenstander fjernes på eiers regning. Sykler skal settes i sykkelstativ i bakgård eller på skiltet plass i kjeller. Unntaksvis kan barnevogner hensettes for kortere perioder der dette ikke sjenerer eller sperrer fremkommelighet. Klesvask skal ikke henges ut fra balkongene mot gaten. Tørkesnorer i bakgård kan anvendes utenom helligdager. De som ønsker tørkesnor skal kontakte styret, slik at man blir enige om en ryddig og helhetlig stil.

7 RO: Bruk av radio, TV, musikkanlegg og vaskemaskiner må avpasses slik at det ikke sjenerer naboene. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene mellom kl. 23 og kl. 7 på hverdager/kl. 24 og kl. 9 på helligdager. I denne tiden bør det ikke være sjenerende støy i form av vaske- og oppvaskmaskiner, håndverksarbeid, høy musikk eller fottrinn med hardt skotøy, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Beboerne skal unngå høy-lydt ferdsel og tale i bakgården, på takterrassene, balkongene samt i trapperommene i dette tidsrommet.

Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 24, må naboene varsles i forveien.

8 NØKLER: Tap av nøkler til hoveddørene skal meldes til styret omgående. Eier må bekoste nye nøkler, som kan bestilles hos forretningsfører.

9 SKILTING: Skilting av postkasser og ringetablå bør skje på en ensartet måte.

10 FORANDRINGER/REPARASJONER: Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i bygningens bærende konstruksjon, må ikke foretas. Lekkasjer, innbrudd eller lignende som krever øyeblikkelig inngripen, skal straks meldes til forretningsfører eller styremedlem. Det er kun styret som kan binde sameiet økonomisk ved bestilling av utførelse av tjenester, så som reparasjoner og lignende.

11 FJERNING AV SNØ FRA TERRASSER OG BALKONGER: Samtlige sameiere som har terrasse/balkong plikter å holde denne fri for snø.

12 BRANNVASSLINGSANLEGG: Sameiets fellesanlggg driftes av Siemens. Egen instruks for anlegget, bl.a. utkobling i forb. med oppussing inne i leiligheter står på tavlen i inngang A. Utfyllende skriv er også utarbeidet og kan fås av den i gården som til enhver tid er ansvarlig for anlegget.

13 FASADE: Det må innhentes godkjennelse fra styret for alle forandringer som har innvirkning på bygningens utseende. Såfremt dette kan godkjennes av styret, skal det deretter søkes om godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten.

Styret i Sameiet Skovveien 6
12.11.2018

Vedtekter for eierseksjonssameiet Skovveien 6, Oslo

Vedtatt i årsmøtet den 10.03.1998, reseksjonering med bodplan tinglyst 14.06.2002, og revidert og vedtatt på årsmøtet 12.11.2018.
i medhold til Lov om eierseksjoner 16.06.2017 nr.65

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL
§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT
§ 3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)
§ 4.VEDLIKEHOLD
§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND
§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE
§ 7. STYRET
§ 8. STYRETS KOMPETANSE
§ 9. ÅRSMØTET
§10. SAKER TIL BEHANDLING PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE
§11. MØTELEDELSE OG AVSTEMNING
§12. OM SAMEIEMØTET
§13. REVISJON OG REGNSKAP
§14. FORRETNINGSFØRER
§15. MISLIGHOLD
§16. FRAVIKELSE
§17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
§18. ENDRINGER I VEDTEKTENE
§19. HABILITETSREGLER FOR SAMEIEMØTE OG STYRE
§20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot Eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 27.mai 1997

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet har forretningskontor i Skovveien 6. og eiendommen har gnr/bnr 211/226. Sameiet består av 16 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner i henhold til reseksjonering tinglyst 14.06.2002. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til å bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av reseksjoneringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner, jf. eierseksjonsloven § 25. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Alle seksjonseierne får enerett til å bruke hver sin bod som befinner seg på fellesarealene uten tidsbegrensning, og som tinglyst i reseksjonering 14.06.2002.

§ 3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

De andre sameierne i eiendommen har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Det er særskilt avtalt at boligseksjonene ikke skal belastes for kostnader, som kun relaterer seg til drift av næringsdelen. Eksempler på dette er for eksempel fasadelys, reklameskilter, etc. På samme måte skal ikke næringsseksjoner belastes for kostnader, som kun relaterer seg til boligdelen. Eksempler på dette er for eksempel bl.a., men ikke begrenset til: avfallshåndtering, vask av vinduer, drift av heis (kun i Skovveien 6a)

§ 4.VEDLIKEHOLD

4.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over inkludert vinduer i seksjoner og ytterdører til fellesareal/balkongdører, i annet, tredje og fjerde ledd. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Vinduene med karmer/omramming tilhørende næringsseksjoner er disse seksjonseieres ansvar. Tilsvarende har boligseksjonene ansvar for øvrige vinduer tilhørende boligene.

4.2 Sameiets vedlikeholdsplikt
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

4.3 Seksjonseiers og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis en seksjonseier eller sameiet ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 4.1 eller 4.2, skal de erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere/bruksenheter. Seksjonseieren/sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun/sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes/sameiets kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren/sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren/sameiet har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren/sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren/sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den. En seksjonseier/sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren/sameiet har vært uaktsom.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND
Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre styremedlemmer med 1 vara-medlem. Styret velges av årsmøtet for to år.

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo-eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige om vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslag.

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

§ 8. ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen 30.06. . Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§9. SAKER TIL BEHANDLING PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
På det ekstraordinære årsmøte skal disse saker behandles:
1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår-til eventuell godkjenning.
4. Velge styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

§10. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§11. OM ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

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

§12. REVISJON OG REGNSKAP
Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, og gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
Med to tredjedelers flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§14. MISLIGHOLD
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§15. FRAVIKELSE
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§16. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Både utvendige og innvendige, bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§17. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Dog skal saker som påvirker/innskrenker den enkelte seksjons råderett kreve samtykke fra den seksjon det gjelder.

§18. HABILITETSREGLER FOR SAMEIEMØTE OG STYRE
Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har personlig eller økonomisk særinteresse i.

§19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot Eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

****

Skatteetaten

Dato
12.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 211 Bnr 226 Fnr 0 Snr 15

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 848 718
Som sekundærbolig:	kr 3 394 872

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Niels Aars Nicolaysen Arkitekt mnal
Bygdøy Alle 5
0257 OSLO

KOPI

Dato 17 JUN 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200307009-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FJELLSTUVEIEN 62	Eiendom:	211/226
Tiltakshaver:	Maktabi C. AS	Adresse:	Skovveien 6, 0257 OSLO
Søker:	Niels Aars Nicolaysen Arkitekt mnal	Adresse:	Bygdøy Alle 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

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), § 33.

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 datert 16/9 - 2003

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
Næring og anlegg, Endring

for Per Arne Horne
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til:
-Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XX] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innr.: bad og w.c. i 3., 4. og 5.etg. i bakb.

Arbeidssted	Matr.nr.	Bnr.
Skovveien 6		87/3195

Byggherre	Ansvarshavende
Andenæs Eiendom A/S Strandveien 4 1324 LYSAKER	Siv.ing. Thorbjørn Ingvaldsen Skådalsveien 3 0389 OSLO 3
AH/tfn	

Dato 22.april 1988

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

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

Skl. C-16. ANDVORD

ANMELDELSE.
6 bl. tegninger.

V.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 2325/37 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. bad og W.C.e

pa matr.-nr. 6 Skogveien.

Innlevert 29. desember 1937. Attestert 28/11-38

Oversendes Oslo Helseråd.
Oslo, den 30-12-1937.
E. Christiansen

GM/VW.
Ad: 6 Skogveien.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.
Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:
Vedlagte regler for innredning av W.C. rum må følges.
Bryggerhusgulvet må gis fall til sluk. Når de gamle badegulv er brutt op må helserådet varsles for besiktigelse av bjelkelaget før det nye gulv støpes.

Oslo helseråd den 8. januar 1938.
På vegne av
Odd Smedt

8 - JAN 1938

Bygningsbyr.

V.b. til innstilling.
Oslo 10. jan 1938. E. Christiansen

Bgn. bl. 24 VIII-37. 4000.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Maktabi, Mahmoud
Skovveien 6

0257 OSLO

Eriksen, Børre
Gladengveien 14

0661 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930065683	95/14843

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	7. mars 1995

Arbeidssted : 211/0226 Skovveien 6
Byggherre : Maktabi, Mahmoud, Skovveien 6, 0257 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING - BOLIG TIL KONTORER - OMINNREIN.

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Fung. overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

V.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.L.No. 1272/46.
OSLO

ANMELDELSE.
1 bl. tegn.

Ekspedisjons-Dokument

angående Fasadeforandring.

på matr.nr. 6 Skogveien.

Innlevert 25.7.46. Attestert 30. 1. 1947

V.D. til innstilling.

Oslo, den 26. juli 1946.
Einar Norling

Anmeldelsen kan ikke behandles før nye tegninger som viser fasade-forandringen, er innkommet.

Oslo 27. juli 1946

Ad: 6. Skogveien.

J.nr. 1272/46.W/A.

Under forutsetning av at det ikke foretas annen forandring av fasaden enn at 1. etasje pusses glatt i edelpuss og at kvadringen slöyfes godkjennes anmeldelsen.

O s l o, bygningssjefens kontor, den 29. juli 1946.

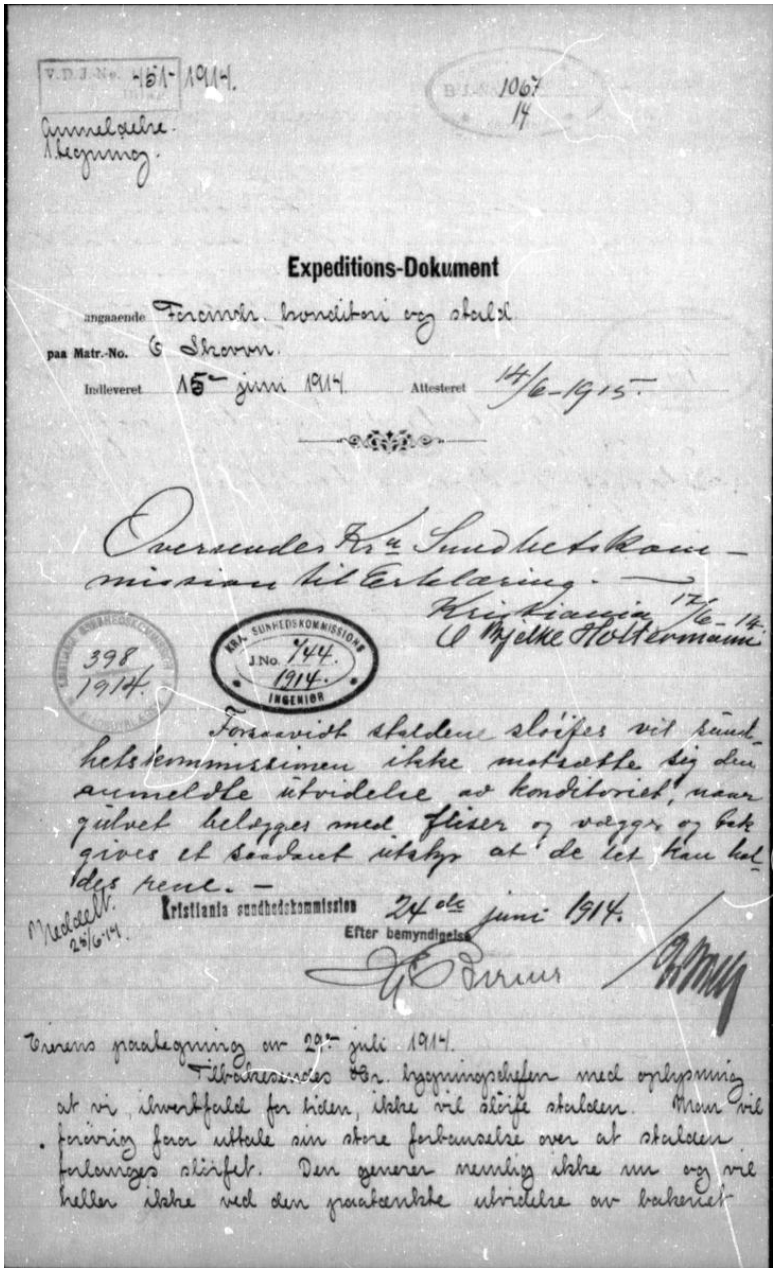
Harald Wiedhagen

meddeles. Meddelt 30/7-46.

B 1 2/3

V. d. i anledning bl. 2/3.
Oslo den 2. august 1946.
Einar Norling

Kgn. bl. 24. 5-47. 6000. Steens A/S, Oslo.



V.D.I. No. 451 1914.

Anmeldelse.
Begjæring.

1067
14

Expeditions-Dokument

angaaende Forandr. konditori og stalde

paa Matr.-No. 6 Skovveien.

Indleveret 15 juni 1914. Attesteret 14/6-1915.

Overrender Kr.a Sundhedskommissionen til Erklæring.

Kristiania 17/6-14.
O. Mjelde Holtermann.

398
1914.

KRIA. SUNDHEDSKOMMISSIONS
J.No. 744.
1914.
INGENIØR

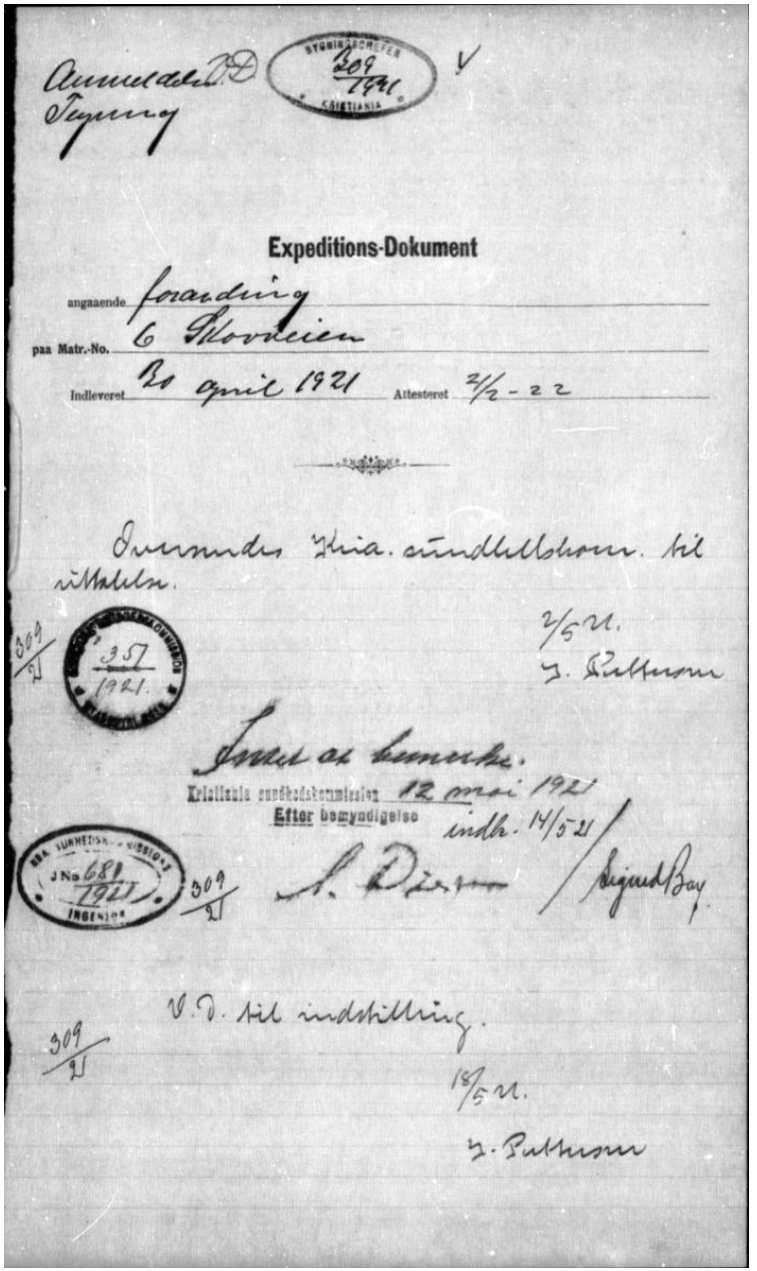
Forøvrigt skulde stalden slöifes vil sundhedskommissionen ikke motsætte sig den ansøkte utvidelse av konditoriet, naar gulvet belegges med fliser og vægge og tak gives et saadant utstyr at de let kan holdes rene. —

Kristiania sundhedskommission 24de juni 1914.
Efter bemyndigelse
H. Evensen

Medsendt 25/6-14.

Evensens paategning av 29de juli 1914.

Tilbakesendes Hr. begjæringsmanden med opplysning at vi i øieblikket for tiden, ikke vil skjærpe stalden. Hvem vil forøvrig forøve utstalde sin store forbauselse over at stalden forlanges skjærpet. Den generer neppe ikke nu og vil heller ikke ved den paatænkte utvidelse av bakeriet



Anmeldelse
Tegning

309/1921

V

Expeditions-Dokument

angaaende foranding

paa Matr.-No. 6 Skovdeien

Indleveret 21 april 1921 Attesteret 2/2-22

Overmndes Kria. sundhetskom. til uttalelse.

2/5 21.

J. Pettersen

309/21

357/1921

Intet at bemerke.

Kristiania sundhedskommission 12 mai 1921

Efter bemyndigelse indb. 14/5 21

A. Dietrichson / Sigurd Bay

309/21

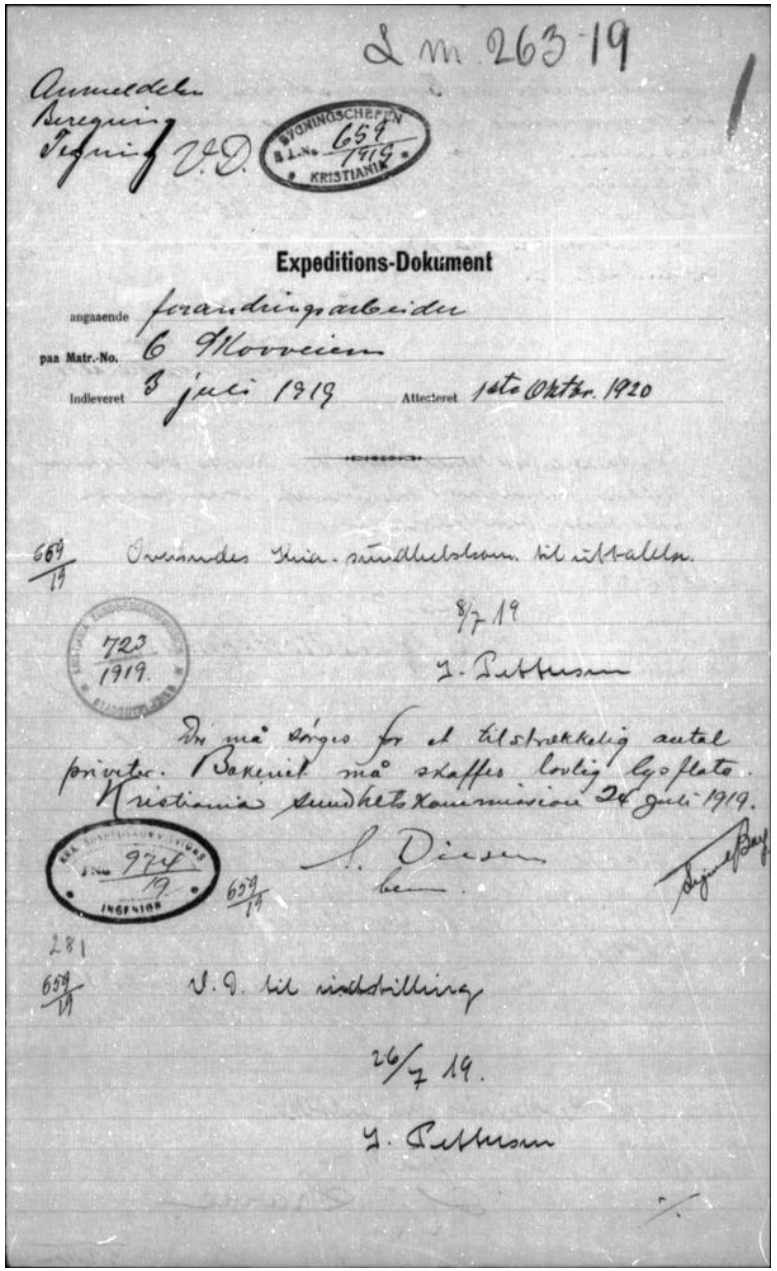
Kgl. Justitsdepartementets Kommission No 681/1921

V.D. til indstilling.

309/21

18/5 21.

J. Pettersen



Lm 263-19

Anmelden
Bregning
Tegning V.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.T.No. 659
1919
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende forandringsarbeider
paa Matr.-No. 6 Skovveien
Indleveret 8 juli 1919 Attesteret 1ste Oktbr. 1920

659/19 Ovenstaaende Kvist- rundhetsbrev. til utkvittering.

8/7 19
L. Pettersen

723
1919.

Der maa drives for et tilstrækkelig antal privier. Bakeriet maa skaffes lovlig lysplate.
Kristiania Sundhets Kommission 24 juli 1919.

A. Diesen
Chr.

Inn 974
19.
INSPEKTØR

659/19

281
659/19 V.D. til vidstillelse

26/7 19.

L. Pettersen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: **Nytt inngangsparti m/m.**

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Skovveien 6.		64/376

Byggherre	Ansvarshavende
MÜRE KONFEKSJON v/Gjengstø Skovveien 6 Oslo - 2.	Snekkermester Jörgen Jöndal Markveien 41 Oslo.

Dato

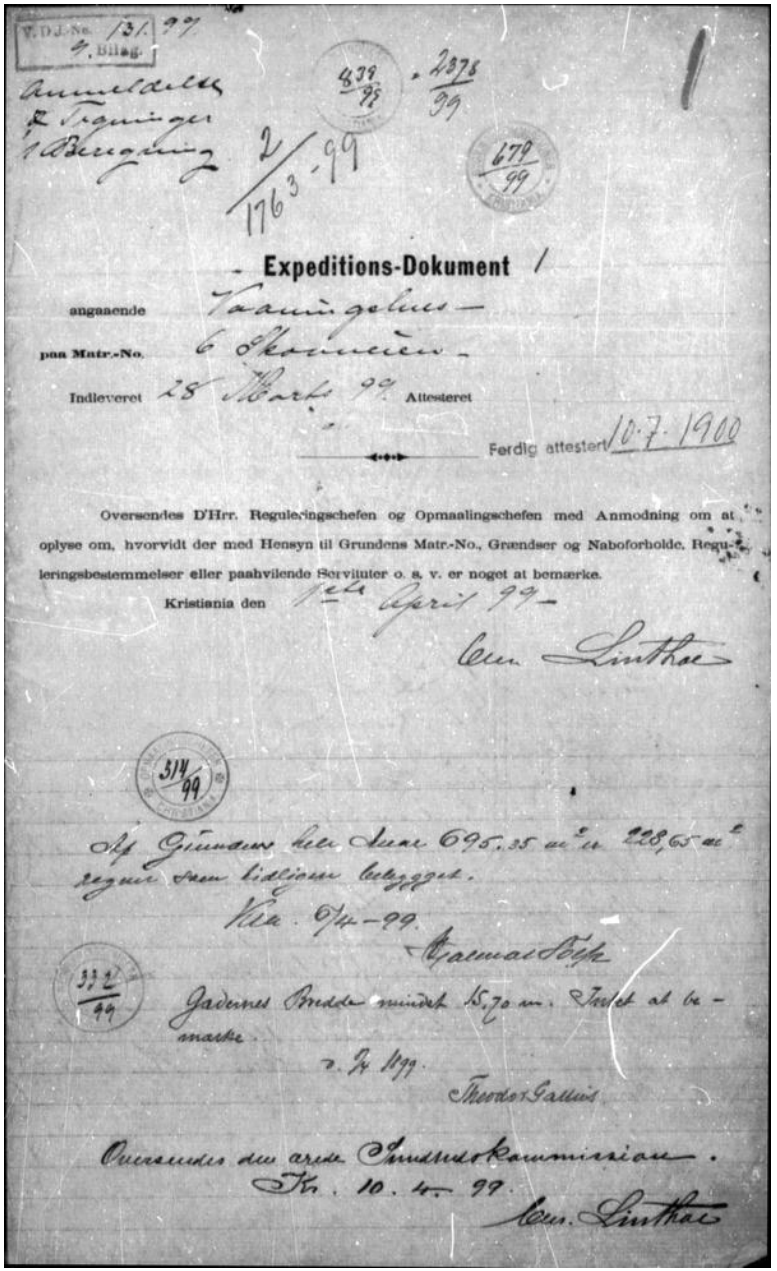
26. oktober 1964.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

H. G.
Bygningsinspektør
H. Greftegreff

R. Magnussen
R. Magnussen

C 15 - 10 000 - 1375/63 - E. A. —



V. D. J. No. 13/99
4. Bilag.

Anmeldelse
f. Tegninger
f. Bergning

2/3.99
176

439/98 · 2378/99

679/99

1

Expeditions-Dokument

angaaende Taarnagelund –

paa Matr.-No. 6 Skarnæs –

Indleveret 28 Marts 99 Attesteret

Ferdig attestert 10.7.1900

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 1ste April 99 –

Chr. Linthoe

314/99

Af Grundens hele Areal 695.35 m² er 228,65 m² regnet som tidligere bebygget.

Kra. 6/4-99.

Kjelmar Stöfe

332/99

Gadenes Bredde mindst 15,70 m. Intet at bemærke.

7. April 1899.

Theodor Gallis

Oversendes den ærede Grundrodkommission.

Kr. 10. 4. 99.

Chr. Linthoe

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
0

Dato: 10.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505291
8298943

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 226

Vi viser til bestilling av 20250210 for 0.

GNR. 211 BNR. 226

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.05.1894.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

695 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

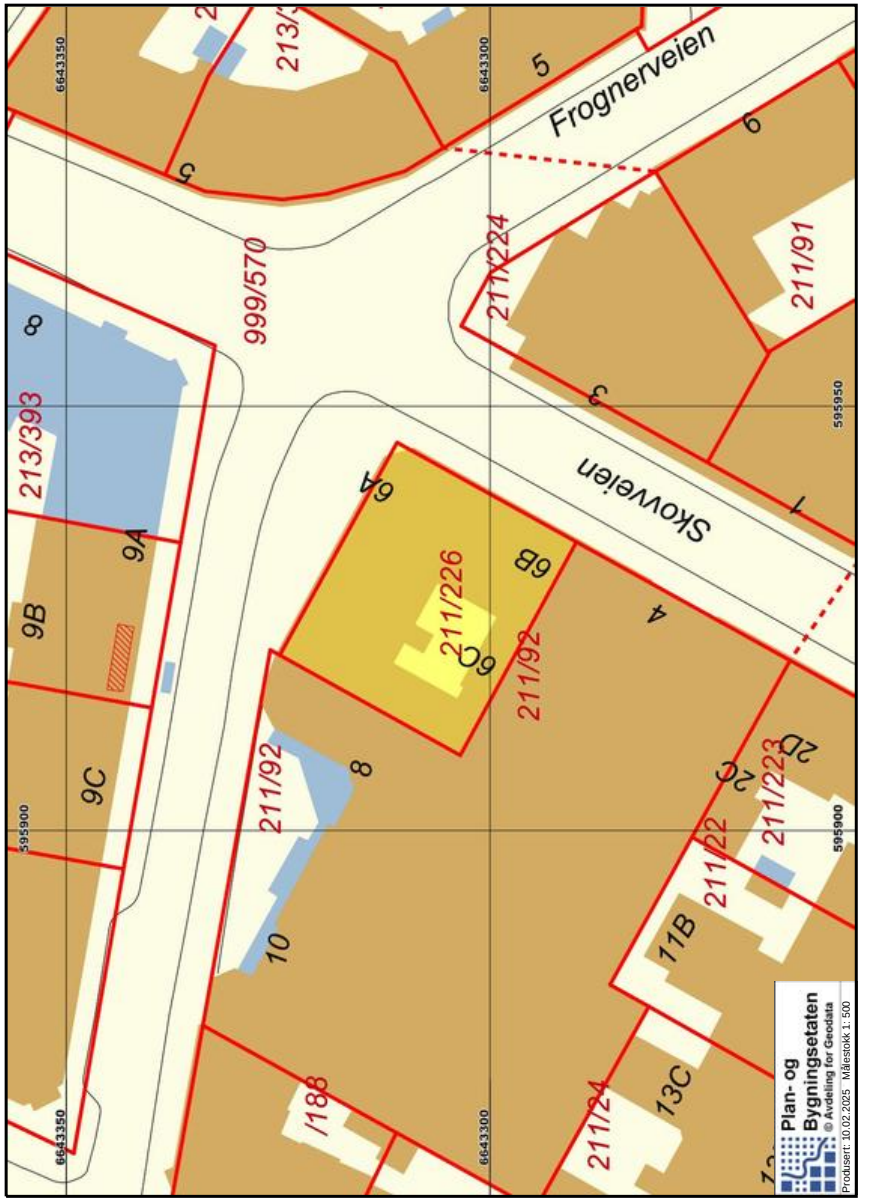
Kristin Tveit
Enhetsleder

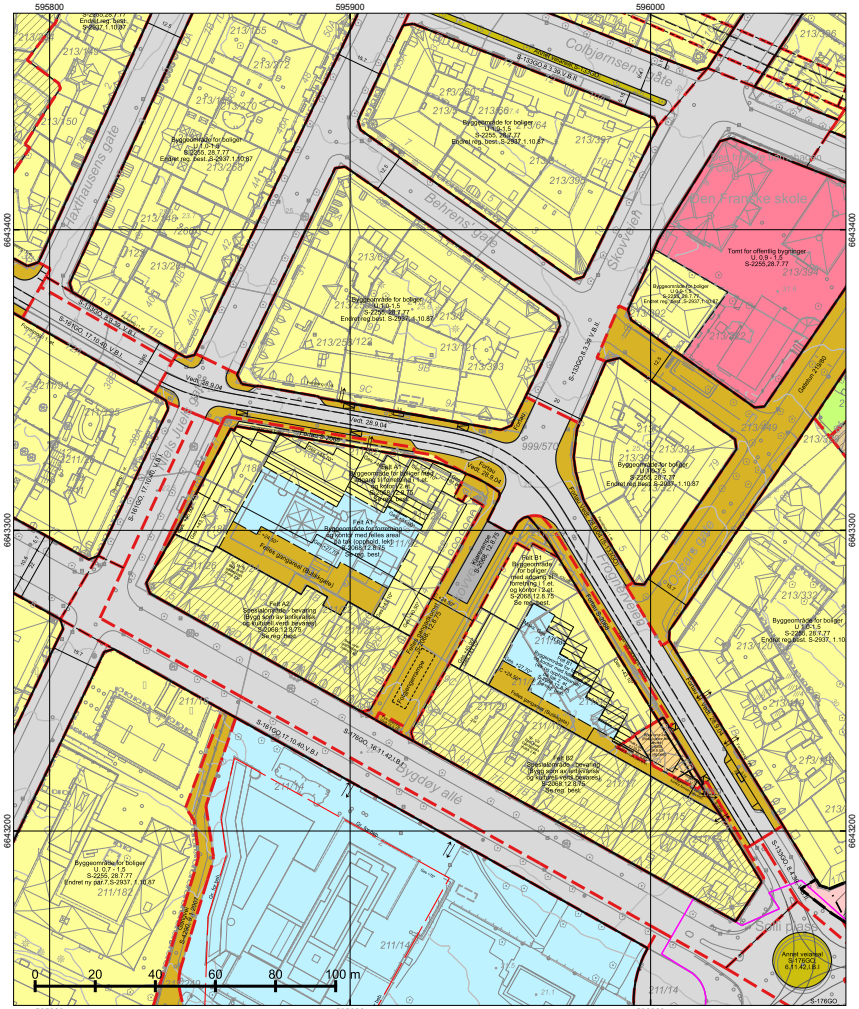
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138287/ 86505291
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/226

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
- 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

- 2013 - Torg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

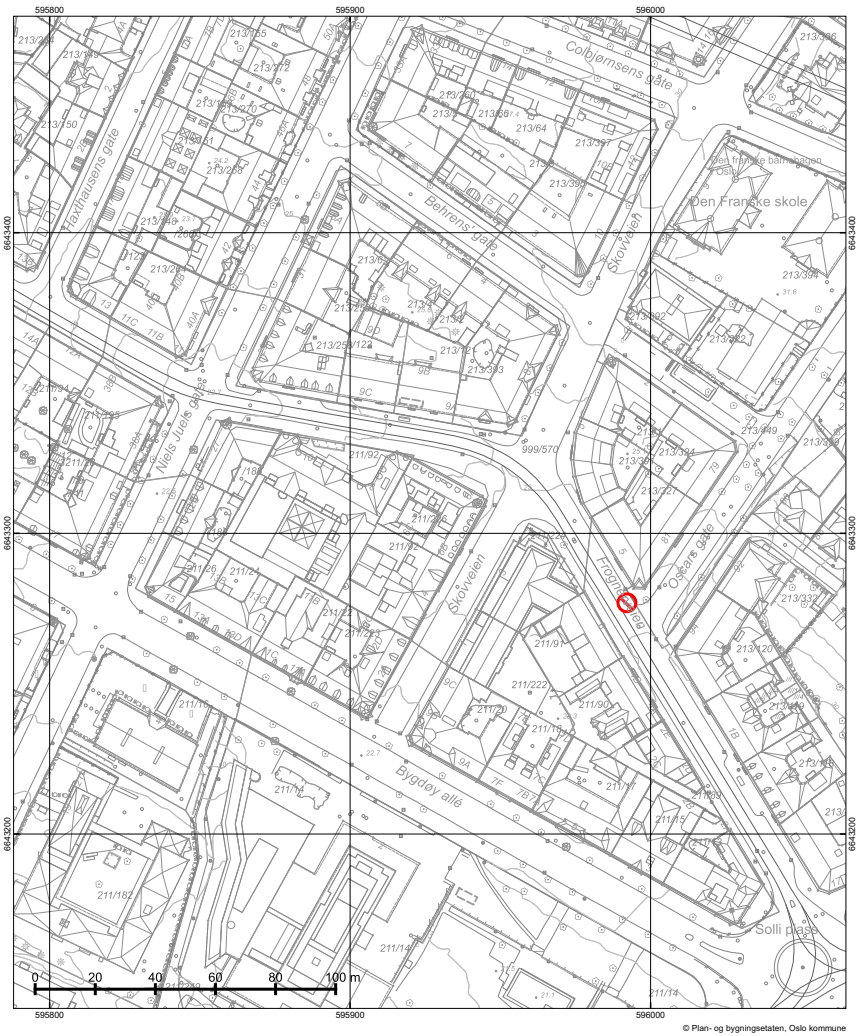
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 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
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138287/ 86505291
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/226

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138287/86505291
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

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





Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 10.02.2025

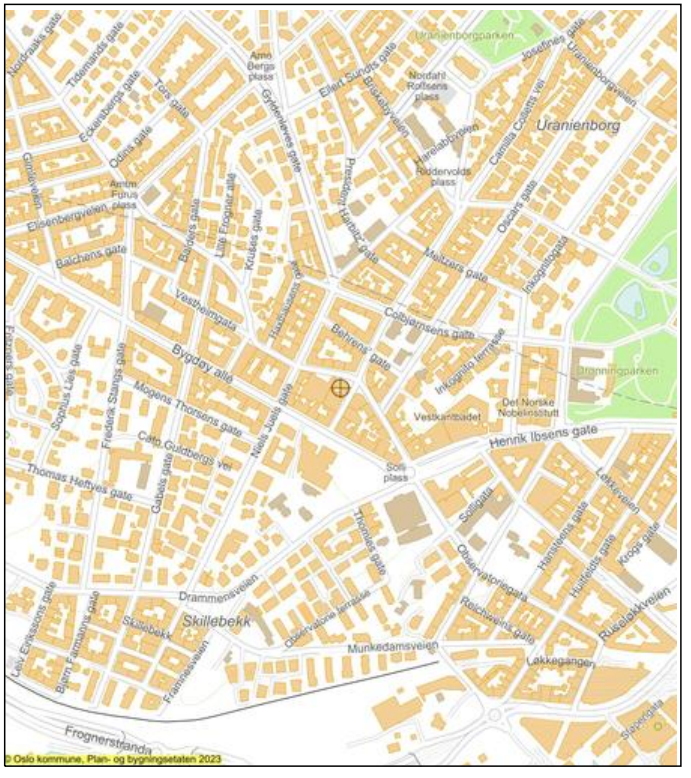
Oversiktskart

Adr.:

Gnr bnr : 211 / 226

Bydel : FROGNER

Skolekrets (2020/2021): Uranienborg



Dato: 10.02.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

S-2068

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

Vedtaksdato: 12.08.1975
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197501318
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V280904

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

§ 3. Eiendommene innen felt A 1 og B 1 reguleres til tomter for bebyggelse med blandet bruk (forretninger, kontorer og boliger). De forskjellige formål fordeles etter følgende oppstilling:
Forretninger:
1.etasje i samtlige eiendommer kan innredes til forretninger.
Kontorer:
2.etasje i samtlige eiendommer kan innredes til boliger eller kontorer.
Boliger:
Alle de øvrige etasjer skal brukes til boliger.

§ 4. Felt A 1 og B 1 tillates bebygget med en maksimal og gjennomsnittlig utnyttelsesgrad på 2,1. Økes utnyttelsesgraden for en eller flere av eiendommene innen et av feltene må utnyttelsesgraden reduseres tilsvarende for de andre eiendommene innen samme felt.

§ 5. Parkeringsdekning skjer for felt A 1 og B 1 innen feltenes felles garasjeanlegg i kjeller etter følgende normer:
Boliger: 1 bilplass pr. leilighet
Kontorer: 4 bilplasser pr. 1 000 m2 gulvareal
Butikker:15 bilplasser pr. 1 000 m2 gulvareal
For kontorer og butikker skal bilplassene utelukkende brukes til korttidsparkering.

§ 6. Eiendommene innen feltene A 2 og B 2 reguleres til spesialområde – bygg som av antikvariske og kulturell verdi bevares. Eiendommenes bruk skal være følgende:
Bygningenes 1. og 2. etasje brukes til forretninger og kontorer, de øvrige etasjene oppover brukes til boliger. Bygningene tillates modernisert under forutsetning av at eksteriøret mot offentlig gate beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Slike arbeider skal skje i samråd med Byantikvaren, hvis uttalelse må vedlegges byggemeldingen.
Eiendommenes gårdsrom tillates bebygget i maksimum 2 etasjer.

§ 7. Fellesarealene er felles for hele planområdet, og omfatter felles avkjørsel til varelevering og felles garasjeanlegg i kjeller, videre felles gangatkomst og butikkgate. Likeledes er tak over 1. og 2. Etasje i kvartalenes gårdsrom felles gang- og oppholdsarealer. Felles lekearealer innpasses på tak over 2. etasje.

§ 8. Utkragende partier over fortau må ha en fri høyde av minst 3,0 m over fortau.

§ 9. Nettstasjon må i samarbeid med Oslo lysverker innpasses innen planområdet.

§ 10. Sammen med byggemelding må det innsendes en plan som viser utnyttelsen av fellesarealene.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

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: **18 700,-**

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

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 13-0072/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skovveien 6C 0257 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 226, snr 15 (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