PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

SKOVVEIEN 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Skovveien 1, 0257 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 222, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22391-2140 **Eiendomsverdi ref nr:** UA9596

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

BYGGEMÅTE:
Yttervegger og bærende konstruksjoner av betong og bindingsverkskonstruksjon, utvendige fasader består av teglstein. Takkonstruksjon i saltaksform utvendig tekket med papp/membran.

OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming

ROMHØYDE:
Stue: 2,58m
Bad: 2,36m
Soverom: 2,59m

BOD:
Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til ca. 5,3kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass, produsert i 2026.

Brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er pusset opp i 2011.
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er i plast.
Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: 2011.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.
Kjøleskap med fryser.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Vegghengt klosett med innebygget sisterne.
Servant i helstøpt plate.
Fliser på gulv og delvis vegg.
Sparklet og malte plater for øvrig.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert bak inspeksjonsluke i sisterne.

Synlige avløpsrør er i plast.

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Sikringer av automatsikringer.

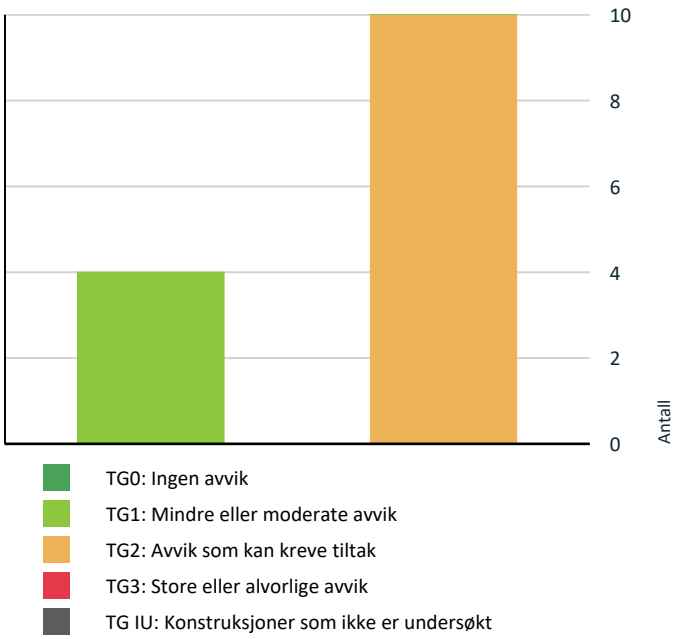
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

- Det er registrert kondens på vannrør bak sisterne. Når fuktig romluft treffer kalde rør, dannes vanndråper som kan gi korrosjon og fukte omkringliggende materialer. Vedvarende kondens tyder på manglende isolasjon og korrosjon øker risikoen for utettheter over tid.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

- Det er friskluftsventiler i yttervegg i bolig med balansert ventilasjon.
Åpne veggventiler kan forstyrre balansert luftstrøm og redusere anleggets virkningsgrad.

Det er registrert forhold knyttet til den balanserte ventilasjonen som er omtalt under de relevante bygningsdelene i rapporten. De registrerte forholdene indikerer at ventilasjonsanlegget ikke fungerer optimalt. Redusert funksjon i ventilasjonsanlegget kan medføre dårligere luftutskifting, økt fuktbelastning og redusert inneklima. Over tid kan dette bidra til kondensproblematikk, luktproblemer og økt belastning på bygningsmaterialer. På bakgrunn av de samlede observasjonene anbefales service, kontroll og gjennomgang av anlegget utført av kvalifisert fagperson for å avklare årsak, funksjon og eventuelt behov for utbedringer.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Dette innebærer at berederen er koblet til med stikkontakt i en periode hvor det var krav til fast tilkobling.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det mangler komfyrvakt, som var et krav da strømtilførselen for platetoppen ble montert. Uten vil ikke platetoppen skru seg automatisk av ved røykdannelser eller brann.

- Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.
- Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting.

Lekkasjestoppere skal monteres på faste vanninstallasjoner når vanninstallasjoner som klosettsisterner og innbyggingsarmaturer skjules inne i bygningskonstruksjonen i andre rom enn våtrom.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert svakt avtrekk fra mekanisk ventilasjon over kullfilterventilator på kjøkkenet. Redusert avtrekksevne gir dårligere bortledning av fukt, matos og luftforurensninger fra kjøkkenet. Dette kan medføre økt fukt- og fettbelastning på overflater og inventar, samt bidra til et dårligere inneklima. Forholdet kan indikere behov for rengjøring, vedlikehold eller nærmere kontroll av ventilasjonsanlegget.

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert svakt avtrekk fra ventilasjonen på toalettrommet. Redusert ventilasjonsevne gir dårligere utskifting av luft og bortledning av fukt og lukt. Dette kan medføre økt fuktbelastning på overflater, redusert inneklima og økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid. Forholdet kan indikere behov for rengjøring, vedlikehold eller nærmere kontroll av ventilasjonsløsningen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1982

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2026.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2011.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. I dette tilfellet ble det ikke funnet bom flisene som ble testet ved stikkprøver.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. I dette tilfellet ble det ikke funnet bom flisene som ble testet ved stikkprøver. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: 2011.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler komfyrvakt, som var et krav da strømtilførselen for platetoppen ble montert. Uten vil ikke platetoppen skru seg automatisk av ved røykdannelser eller brann.

- Det mangler automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert. Mekanisk avtrekk i ventil i himling.
Tilluft: Via ventil balansert ventilasjon og ventil i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert svakt avtrekk fra mekanisk ventilasjon over kullfilterventilator på kjøkkenet. Redusert avtrekksevne gir dårligere bortledning av fukt, matos og luftforurensninger fra kjøkkenet. Dette kan medføre økt fukt- og fettbelastning på overflater og inventar, samt bidra til et dårligere inneklima. Forholdet kan indikere behov for rengjøring, vedlikehold eller nærmere kontroll av ventilasjonsanlegget.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vegghengt klosett med innebygget sisterne.
Servant i helstøpt plate.
Fliser på gulv og delvis vegg.
Sparklet og malte plater for øvrig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting.

Lekkasjestoppere skal monteres på faste vanninstallasjoner når vanninstallasjoner som klosettsisterner og innbyggingsarmaturer skjules inne i bygningskonstruksjonen i andre rom enn våtrom.

Det er registrert svakt avtrekk fra ventilasjonen på toalettrommet. Redusert ventilasjonsevne gir dårligere utskifting av luft og bortledning av fukt og lukt. Dette kan medføre økt fuktbelastning på overflater, redusert inneklima og økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader over tid. Forholdet kan indikere behov for rengjøring, vedlikehold eller nærmere kontroll av ventilasjonsløsningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert bak inspeksjonsluke i sisterne.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert kondens på vannrør bak sisterne.
Når fuktig romluft treffer kalde rør, dannes vanndråper som kan gi korrosjon og fukte omkringliggende materialer. Vedvarende kondens tyder på manglende isolasjon og korrosjon øker risikoen for utettheter over tid.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra 2011.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? 2024.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er friskluftsventiler i yttervegg i bolig med balansert ventilasjon.
Åpne veggventiler kan forstyrre balansert luftstrøm og redusere anleggets virkningsgrad.

Det er registrert forhold knyttet til den balanserte ventilasjonen som er omtalt under de relevante bygningsdelene i rapporten. De registrerte forholdene indikerer at ventilasjonsanlegget ikke fungerer optimalt. Redusert funksjon i ventilasjonsanlegget kan medføre dårligere luftutskifting, økt fuktbelastning og redusert inneklima. Over tid kan dette bidra til kondensproblematikk, luktproblemer og økt belastning på bygningsmaterialer. På bakgrunn av de samlede observasjonene anbefales service, kontroll og gjennomgang av anlegget utført av kvalifisert fagperson for å avklare årsak, funksjon og eventuelt behov for utbedringer.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 2010.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Dette innebærer at berederen er koblet til med stikkontakt i en periode hvor det var krav til fast tilkobling.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
   - - Sjekket dimmer på soverom, dimmer og koblingsboks i stue, programmert om termostat på bad
   - Lagt ny kabel til taklampe i stue - Festet takkopp til lampe i stue bedre - Rett opp i koblingsboks for lampe i stue. Datert 2024.
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

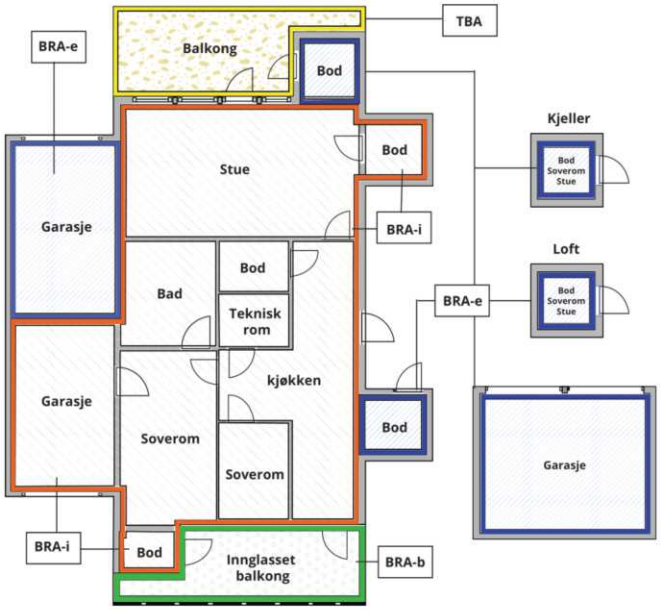
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	49			49	
Kjellerbod		5		5	
SUM	**49**	**5**			
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, toalettrom, omkledningsrom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Elle Caroline Woxen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	222		19	706 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Skovveien 1

Hjemmelshaver
Woxen Elle Caroline

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis

Forutsetninger

ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260205
Addresse	Skovveien 1		
Postnr.	0257	Sted	OSLO
Selgers navn	Elle Caroline Woxen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år og 3 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vinduer og friskluftsventil i regi av sameiet mai 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av Husvindu AS. Dokumentasjon på tilbud mv. kan fås av sameiet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vedlikehold og kontroll av el-anlegg, satt inn nye lysbrytere med dim på soverom og stue ifm installasjon av lamper.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, rapport fra sluttkontroll og risikovurdering fra elektiker

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

RettElektro AS, i 2024, som vist til over. Ble utført kontroll og vedlikehold.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Balansert ventilasjonssystem i leiligheten. Denne har blitt renset fra innsiden av leiligheten og satt inn puter/filter i 2024.. Gjort i regi av sameiet, sammen med sameiet i Skovveien 3 (det er kun 2. etasje i Skovveien 1 som har slik ventilasjon).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Informasjon kan innhentes via sameiet.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Nytt gulv med parkett ble lagt i desember 2025. Det er ikke lagt nytt gulv under kjøkkenet, kun til innside list under kjøkkenbenk . Skyvedør mellom stue og soverom 2024. Satt opp plassbygd dører mellom soverom og innvendig bod, som er innredet som skap.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Klage til bydelen i 2024 for støy fra restaurant som tidligere holdt til i 1.etasje. De gjorde deretter støydempende tiltak, som har bedret situasjonen. Har ikke opplevd særlige utfordringer med ny restaurant som åpnet i 2026 - se tilleggskommentar.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Ventilasjon ble fakturert seksjonen kr 4 979 for 2025. Fordeling av kostnader etter vedtekter for sameiet Skovveien 3. Ny restaurantdriver opplyste om at bydelen har vært innom og gitt føringer på støygrenser.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

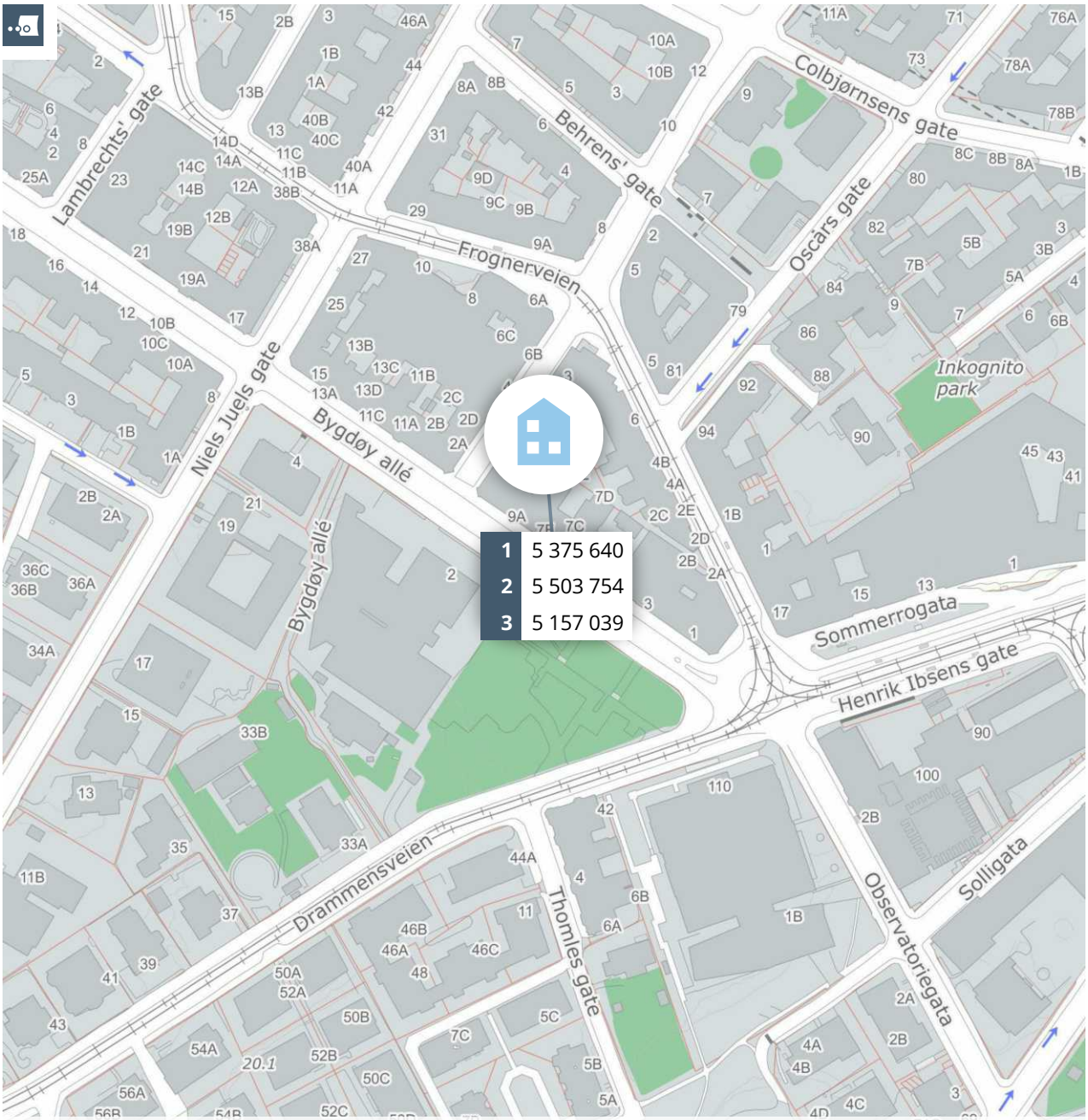
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.06.2026

Signert av *Elle Caroline Woxen*

Initialer selger:
E C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

SKOVVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 13.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sandra Kjellsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skovveien 1, 0257 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 211 BNR 222 FNR 0 SNR 19 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 3

Verdivurdert til

5 350 000

75 639	5 425 639	110 735
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	4 408
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skovveien 1 48 m²	1983	2. etg	1 sov	03.07.2025	5 500 000	**5 300 000**	75 640	5 375 640	**111 993**
2	Skovveien 1 49 m²	1982	4. etg	1 sov	23.02.2021	5 290 000	**5 500 000**	3 754	5 503 754	**112 322**
3	Skovveien 1 49 m²	1988	3. etg	1 sov	16.08.2024	5 190 000	**5 090 000**	67 039	5 157 039	**105 246**

Attraktivt beliggende selveierleilighet på Frogner. Kort vei til "alt", herav dagligvarehandel, offentlig kommunikasjon populære parkområder m.m

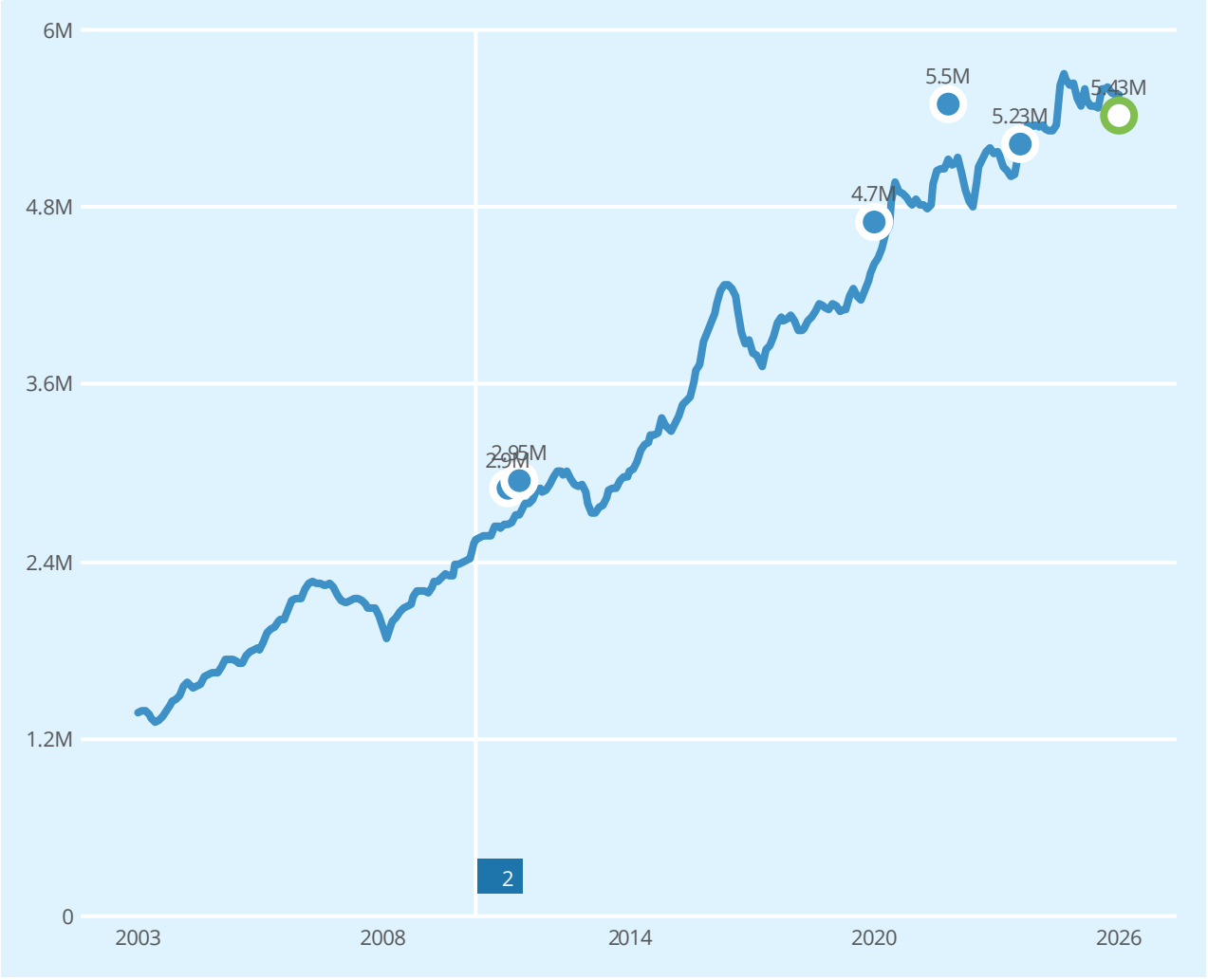
Super og moderne 2-roms av god størrelse, i byggets 2.etg. Leiligheten består av entré med skapplass, åpen og romslig kjøkken- og stueløsning, soverom med skapplass, nyere dato baderom og separat toalett, samt nyere kjøkken.
Boligen har gode innredningssoner.
Heis.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.01.2024	20.02.2024	29.02.2024	5 300 000	5 150 000	78 116	5 228 116	
15.05.2022	25.05.2022	04.08.2022	5 290 000	5 500 000	1 049	5 501 049	
24.08.2020	31.08.2020	18.09.2020	4 200 000	4 700 000	2 284	4 702 284	
08.02.2012	29.02.2012	23.03.2012	2 950 000	2 950 000	0	2 950 000	
02.11.2011		02.11.2011	-	2 900 000	-	2 900 000	
19.01.2011		19.01.2011	-	17 000 000	-	17 000 000	3

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SKILLEBEKK RODE 3 grunnkrets nå

23
leiligheter til salgs

12.7M
12.4M
12.1M
11 800 000 Prisantydning i snitt
11.5M
11.2M
10.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Leiligheter solgt i SKILLEBEKK RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

7 347 000 Salgspris i snitt
7 310 000 Prisantydning i snitt
7.2M

Solgt i snitt i løpet av
49
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

128 915 SKILLEBEKK RODE 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
123 116 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd
110 735 Skovveien 1 Totalpris 5 426 000



Boliginformasjon

113 - Sameiet Skovveien 1

Utarbeidet av Agio Forvaltning

08.06.2026

Innhold

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

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Allé Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	186260205
Vår ref.:	BO-2026-113-019
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	08.06.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«186260205»* på andel/seksjon nummer 19 i 113 - Sameiet Skovveien 1 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

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

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

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

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	113 - Sameiet Skovveien 1
Org.nr.:	914839424
Seksjons-/andelsnr.:	019
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	211/222/019
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Gro Schjetne
Styrets epost:	113---Sameiet-Skovveien-1@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 83770427.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Skovveien 1, 0301 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Woxen, Elle Caroline
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Vedlikeholdsfond	269,56
Internett	343,00
Andel felleskostnader	3 808,00
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**4 420,56**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

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

Selgers restanse pr. 08.06.2026: **kr. 0,00**

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

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

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

Beskrivelse:	2240 - DNB 1636.71.22165
Geldende rente:	6,85 %
Registrert lånesaldo på leiligheten:	73 462,46
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	02.04.2043
Lånets saldo:	2 321 895,28

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 08.06.2026:	**kr. 73 462,46**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	74 525
Andel formue pr. 31.12.2025:	53 780

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

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

Gebyrer pr. 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

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

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

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

Eierskiftemelding:

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

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

Viktig om forkjøpsrett:

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

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

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører



Innkalling til ordinært årsmøte 2026

113 - Sameiet Skovveien 1

Org.nr. 914839424

12.05.2026

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2026 for	**113 - Sameiet Skovveien 1**
Organisasjonsnummer:	**914839424**
Dato:	**20. mai 2026**
Sted:	**Grønnegata 10**
Tid:	**18.00**

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Styrets årsmelding**

Styrets årsmelding er til orientering for årsmøtet og seksjonseierne.

3. **Årsregnskapet 2025 og budsjett for 2026**

a. Årsregnskapet for 2025

Sameiet gikk med et overskudd i 2025 på ca. kr. 495.000, -.

b. Disponering av årets resultat
c. Orientering om budsjett for 2026

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes og årets resultat overføres til annen EK.

4. **Godtgjørelse til styret**

Styreleders honorar på kr. 110.000, - ble vedtatt på ordinært årsmøte i 2025.

Styret forslår å honorere øvrige styremedlemmer med til sammen kr. 50.000, -.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret til styreleder på 110 000 kr holdes uendret for perioden 2025-2026 og i tillegg vedtas kr 50 000 til fordeling på øvrige medlemmer.

5. **Valg av styre**

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

Styreleder er ikke på valg i år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Elle Caroline Woxen valgt for 2 år i 2025
Sverre Dæhlen valgt for 2 år i 2024
Marko Ikonomovic (vara) valgt for 2 år i 2025

Sverre Dæhlen er på valg i år.

Det må velges et nytt medlem til styret for 2026-2028.

6. **Bytte resterende eldre vinduer som er dårlige. Spesielt 5. etg. Har dårlige vinduer og må byttes.**

En seksjonseier har fremsatt forslag om å skifte de øvrige vinduene i sameiet som er dårlige.

I forbindelse med innhenting av tilbud på bytte av vinduer og balkong – og terrassedører i 2. etasje, engasjerte sameiet bygningsingeniør Rune Karlsen til også å vurdere de øvrige vinduene i sameiet. Konklusjonen var at det ikke var nødvendig å bytte disse, men at flere av vinduene trengte justeringer og smøring. Husvindu AS har tilbudt seg å gå over vinduene til seksjonseierne og epost om dette er sendt fra styret. Styret oppfordrer alle til å vedlikeholde vinduene ved å foreta jevnlig justering og smøring.

Styrets innstilling:

Styret har som mål å skifte balkong og terrassedører i 3. – 6. etasje i løpet av ca. 2027/2028. Balkong – og terrassedørene er fra byggeår og modne for utskifting. Styret har også som mål at sameiet ikke skal ta opp mer lån. Sameiet må derfor spare opp mer egenkapital før balkong – og terrassedører i 3.-6. etasje kan skiftes.

Etter styrets oppfatning er det ikke behov for å bytte vinduene i 3. -6. etasje nå, og uansett vil dette innebære at sameiet må ta opp større lån.

7. **Opplesning og godkjenning av protokoll**

Skjema for fullmakt

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

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

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2026 i 113 - Sameiet Skovveien 1.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap 2025
- Budsjett for 2026

STYRETS ÅRSMELDING 2025
Sameiet Skovveien 1

ORG NR *914 839 424.*

Styrets årsmelding 2025
for
Sameiet Skovveien 1

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

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

II. TILLITSVALGTE

Styret:

Verv/funksjon	*Navn*	*Adresse*	*Valgt*
Styrets leder	Gro Schjetne	Grønnegata 10, 0350 Oslo 0254 Oslo	2 år (2025)
Styremedlem	Sverre Dæhlen	Skovveien 1	2 år (2024)
Styremedlem	Elle Caroline Woxen	Skovveien 1	2 år (2025)

Varamedlemmer:

	Marko Ikonomovic	Skovveien 1	2 år (2025)

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Styret har i 2025 avholdt 5 fysiske styremøter. I tillegg har det vært avholdt ordinært årsmøte. Det har vært gjennomført befaringer og møter med eksterne leverandører i forbindelse med løpende avtaler og innhenting av tilbud på nytt lås/nøkkelssytem samt skifte av vinduer i 2. etasje. Styret har ukentlig kontakt per epost og telefon. Styret har også jevnlig kontakt med sameiets beboere per epost og telefon.

Ekstern styreleder har honorar stort kr. 110.000,- som ble vedtatt på årsmøtet i 2025. Det er foreslått å honorere de øvrige styremedlemmene med til sammen kr. 50.000,-.

B. Saker under arbeid og planlegging

1. Løpende oppgaver

   Styret har i 2025 utført vanlige løpende arbeidsoppgaver slik som oppfølging av leverandører/ tjenesteytere og andre. Løpende kontakt med beboere og forretningsfører, i tillegg til å utføre vanlige arbeidsoppgaver slik som attestering av fakturaer og sørge for normal drift av sameiet herunder vanlige vedlikeholdsarbeider slik som blant oppfølgning av vaktmester, møllsanering, reparering av låser, dører etc. Styret har i 2025 forlenget leieavtalene med Skovveien 1-3 AS for leie av tilfluktsrom, parkeringsplasser og vifterom.

2. Utført og fremtidig vedlikehold

   I 2025 har styret utført flere utbedrings – og forbedringsarbeider i sameiet. I tillegg har styret innhentet tilbud på nytt lås – og nøkkelsystem samt skifte av vinduer og terrasse/balkongdører i 2. etasje.

   I juli 2025 ble alarmen i heisen oppgradert fra 2G nettet til 4G nettet.

I februar/mars 2026 ble det byttet låser i alle fellesdører i sameiet.

Skifte av vinduer og terrasse/balkongdører i 2. etasje ble igangsatt i april 2026. Ferdigstillelse er avtalt til medio mai 2026.

3. Behov og ønsker om fornyelse/påkostninger

Balkong – og terrassedørene i 3.-6. etg.er fra byggeår. Styret vil innhente tilbud på nye balkong og terrassedører i 2027/2028.

En beboer har fremme forslag om å bytte alle vinduer i 3-6. etasje. Vinduene i .3- 6. etasje ble skiftet i 2004. Styret vil ikke støtte dette forslaget nå, og forslaget vil uansett innebærer at sameiet må ta opp et større lån eller kalle inn kapital fra seksjonseierne.

Styret har mottatt tilbakemeldinger om at ventilasjonsanlegget i enkelte leiligheter ikke fungerer tilfredsstillende. Vi vil i løpet av 2026 foreta en sjekk av ventilasjonsanlegget.

I forbindelse med bytte av vinduer i 2. etasje har det blitt avdekket at tilstanden på balkongrekkverkene er dårlig. Det vil bli foretatt en nærmere undersøkelse av balkong – og terrasserekkverkene i løpet av 2026.

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Agio Forvaltning AS er sameiets forretningsfører.

B. Eiendomsmasse

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

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

C. Diverse driftsavtaler

Sameiet har vaktmesteravtale med Master Renhold AS. Renholdstjenester utføres av Holstad Vedlikehold ANS.

Heisleverandøren er KONE AS. KONE AS foretar løpende vedlikehold og kontroll av heisen.

D. Forsikring

Sameiet er forsikret hos Gjensidige, med avtalenummer 83770427. Forsikringspremien for april 2026 til april 2027 utgjør kr. 210.154,-. Gjensidige har de siste årene betalt kundeutbytte på ca. 10-15 % av forsikringssummen.

Det har de siste årene har det vært meldt flere skader til forsikringsselskapet.

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av resultat for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr. 495.421, -. Styret anbefaler at hele overskuddet overføres til egenkapital. Styret bekrefter at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av stilling og resultat

B. Budsjett for 2026

Styret har vedtatt budsjett for 2026 som følger vedlagt. Det er budsjettert med et overskudd på kr. 41.921,-. for 2026.

C. Omsetning av seksjoner

I 2025 ble det omsatt fire seksjoner i sameiet.

VI. FINANSIELL RISIKO

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

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

Likviditetsrisiko
Sameiet vurderer likviditetsrisikoen til å være svært lav.

Markedsrisiko
Sameiet vurderer markedsrisikoen til å være svært lav.

VII. MILJØ, LIKESTILLING OG ANSATTE

Etter styrets oppfatning forurenser ikke sameiets aktiviteter det ytre miljø. Styret har bestått av to kvinner og to menn, hvorav en mann er varamedlem. .

Oslo, 7. mai 2026

I styret for Sameiet Skovveien 1

_____	_____	_____
Gro Schjetne	Sverre Dæhlen	Elle Caroline Woxen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

113 Sameiet Skovveien 1 Årsregnskap 2025

Signert av følgende

Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4



Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

ÅRSREGNSKAP

SAMEIET SKOVVEIEN 1

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 914 839 424

Utarbeidet av:

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	1 757 084	1 786 982	1 989 840	2 023 668
Sum driftsinntekter		**1 757 084**	**1 786 982**	**1 989 840**	**2 023 668**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	150 000	150 000	150 000	160 000
Personalkostnader	2	21 150	21 150	21 150	22 560
Vedlikehold	3	211 915	876 040	533 000	839 750
Kabel-TV/Internett		68 138	164 497	71 000	74 088
Renhold		68 423	59 041	59 206	66 145
Energi og brensel		37 569	38 252	35 000	38 635
Andre driftskostnader	4	30 005	179 136	97 884	6 968
Revisjonshonorar		-	18 875	-	-
Forretningsførerhonorar		44 988	43 300	45 465	46 788
Konsulenthonorar	5	-	6 300	8 820	-
Andre avg. pliktige honorarer	5	-	5 050	7 070	-
Forsikring		217 613	111 626	160 000	232 676
Kommunale avgifter	6	295 705	268 209	320 000	316 179
Kontingenter		2 200	2 130	2 982	3 051
Sum driftskostnader		**1 147 706**	**1 943 606**	**1 511 577**	**1 806 840**
DRIFTSRESULTAT		**609 378**	**-156 624**	**478 263**	**216 828**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter	7	53 055	36 430	38 576	53 740
Finanskostnader	8	167 012	178 411	170 782	154 237
Netto finansposter		**-113 957**	**-141 981**	**-132 206**	**-100 497**
ÅRSRESULTAT		**495 421**	**-298 605**	**346 057**	**116 331**
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		495 421	-298 605		
Sum overføringer		**495 421**	**-298 605**		

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		-	-
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		-	-
Sum anleggsmidler		-	-
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		83 794	31 718
Andre kortsiktige fordringer	9	62 551	51 149
Sum fordringer		**146 345**	**82 867**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 616 001	1 372 594
Sum omløpsmidler		**1 762 346**	**1 455 461**
SUM EIENDELER		**1 762 346**	**1 455 461**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11, 12	-618 901	-1 114 321
Sum egenkapital		**-618 901**	**-1 114 321**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	2 340 560	2 407 405
Sum langsiktig gjeld		**2 340 560**	**2 407 405**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 921	144 628
Annen kortsiktig gjeld	14	25 766	17 749
Sum kortsiktig gjeld		**40 687**	**162 377**
Sum gjeld		**2 381 247**	**2 569 782**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 762 346**	**1 455 461**

BALANSE PR. 31.12.2025

OSLO, 31.12.2025

Gro Schjetne
Styreleder

Sverre Dæhlen
Styremedlem

Elle Caroline Woxen
Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	1 480 476	1 484 450
Kommunale avgifter	63 000	60 000
Vedlikehold	102 252	102 252
Leie gjesterom	24 720	22 660
Ventilasjon	14 280	16 340
Internett	71 280	71 280
Andre inntekter	1 076	30 000
Sum	**1 757 084**	**1 786 982**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
Sum	**171 150**	**171 150**

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	23 951	399 501
VVS	-	108 533
Elektro	30 675	163 847
Utvendig anlegg	-	56 878
Heiskostnader	91 947	22 988
Brannanlegg	898	-
Leie vaktmester	64 444	-10 540
Malingsarbeid	-	5 625
Ventilasjonsanlegg	-	129 208
Sum	**211 915**	**876 040**

Note 4: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie container/søppelkjøring	-	2 774
Verktøy, utstyr m.m.	744	169
Annen fremmed tjeneste	20 259	19 650
Øreavrunding	12	12
Bankgebyrer	2 229	3 256
Andre kostnader	6 761	153 275
Sum	**30 005**	**179 136**

Note 5: Honorarer

Beskrivelse	2025	2024
Honorar konsulent	-	6 300
Juridisk bistand	-	5 050
Sum	**-**	**11 350**

Note 6: Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Beskrivelse	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	294 855	268 209
Eiendoms- og festeavgift	850	-
Sum	**295 705**	**268 209**

Note 7: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	38 493	23 679
Utbytte Gjensidige Forsikring	14 562	12 751
Sum	**53 055**	**36 430**

Note 8: Finanskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Renter lån - DNB 1636.71.22165	167 012	174 650
Purregebyr/renter leverandører	-	3 761
Sum	**167 012**	**178 411**

Note 9: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Andre kortsiktige fordringer	809	809
Periodiserte kostnader	61 743	50 340
Sum	**62 551**	**51 149**

Note 10: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
Driftskonto	788 399	1 372 594
Fastrenteinnskudd	827 602	-
Sum	**1 616 001**	**1 372 594**

Note 11: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Annen innskutt egenkapital	579 390
Egenkapital pr 01.01.2025	-1 114 321
Tilført fra årsresultat	495 421
Egenkapital pr 31.12.2025	**-618 901**

Balansen viser negativ egenkapital. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12.2025 har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 12: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	1 293 084
Endring egenkapital	495 420
Avdrag på lån	-66 845
Disponible midler pr 31.12.2025	**1 721 659**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	1 762 346	1 455 461
Kortsiktig gjeld	-40 687	-162 377
Sum disponible midler	**1 721 659**	**1 293 084**

Note 13: Gjeld til kredittinstitusjoner

Boligselskapet har ikke IN-ordning.

2240 - DNB 1636.71.22165

Type: Annuitetslån

Rentesats: 6.65%

Gjenstående løpetid: 19 år og 4 mnd

Beregnet innfridd: 2043

Opprinnelig lånebeløp: 2 469 007

Spesifikasjon 2240 - DNB 1636.71.22165	2025
IB 01.01.2025	2 407 405
Avdrag	-66 845
UB 31.12.2025	2 340 560
Totalt nedbetalt	**66 845**

Note 13: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
113-1-001	503 803
113-1-002	202 735
113-1-003	117 756
113-1-004	112 900
113-1-005	104 403
113-1-006	64 341
113-1-007	64 341
113-1-008	104 403
113-1-009	104 403
113-1-010	64 341
113-1-011	64 341
113-1-012	104 403
113-1-013	104 403
113-1-014	64 341
113-1-015	64 341
113-1-016	104 403
113-1-017	121 398
113-1-018	121 398
113-1-019	74 053
113-1-020	74 053
Sum fellesgjeld	**2 340 560**

Note 14: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Påløpt rente	12 793	14 109
Annen påløpt kostnad	12 973	3 640
Sum	**25 766**	**17 749**

113 - Protokoll årsmøte 2026

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Schjetne, Gro Mølleskog (07.04.1974), signert 05.06.2026 med Signicat Sign BANKID
- Woxen, Elle Caroline (17.07.1997), signert 05.06.2026 med Signicat Sign BANKID
- Aamnes, Julie (08.11.2001), signert 05.06.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

6

Protokoll fra Ordinært årsmøte 2026

113 - Sameiet Skovveien 1

Org.nr. 914839424

21. 05.2026

0

Dokumentet er signert digitalt av:

- Schjetne, Gro Mølleskog (07.04.1974), 05.06.2026
- Woxen, Elle Caroline (17.07.1997), 05.06.2026
- Aamnes, Julie (08.11.2001), 05.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

Saksliste

1. **Konstituering**

a) Status frammøte:

Følgende seksjonseiere var tilstede i møtet:

Elle Caroline Woxen, Sverre Dæhlen, Julie Aamnes, Lucas Bergstad, Gard og Caroline Svendsen

b) Godkjenning av innkalling

Vedtak: Innkallingen ble enstemmig godkjent

c) Valg av referent

Vedtak: Gro Schjetne ble enstemmig valgt som referent

d) Valg av møteleder

Vedtak: Gro Schjetne ble enstemmig valgt som møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Vedtak: Elle Caroline Woxen og Julie Aamnes ble enstemmig valgt til å undertegne protokollen.

f) Godkjenning av dagsorden

Vedtak: Innkallingen ble enstemmig godkjent

2. **Styrets årsmelding**

Styrets årsmelding er til orientering for årsmøtet og seksjonseierne.

Vedtak: Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. **Årsregnskapet 2025 og budsjett for 2026**

Sameiet gikk med et overskudd i 2025 på ca. kr. 495.000,-.

a. Årsregnskapet for 2025

Vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

b. Disponering av årets resultat

Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt å overføre fjorårets overskudd til egenkapital

Dokumentet er signert digitalt av:

- Schjetne, Gro Mølleskog (07.04.1974), 05.06.2026
- Woxen, Elle Caroline (17.07.1997), 05.06.2026
- Aamnes, Julie (08.11.2001), 05.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

c. Orientering om budsjett for 2026

4. Godtgjørelse til styret

Styreleders honorar på kr. 110.000,- ble vedtatt på ordinært årsmøte i 2025.

Styret forslår å honorere øvrige styremedlemmer med til sammen kr. 50.000,-.

Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt å holde styreleders honorar uendret for perioden 2025-2026 og i tillegg vedtas kr 50 000 til fordeling på øvrige styremedlemmer.

5. Valg av styre

Styreleder og styremedlemmene Elle Caroline Woxen og Marko Ikonomovic (vara) ble alle valgt for 2 år i 2025. Styremedlem Sverre Dæhlen ble valgt for 2 år i 2024, og hans periode løper ut i år.

Julie Aamnes stilte til valg som styremedlem for to år.

Vedtak: Julie Aamnes ble enstemmig valgt som styremedlem for to år.

Styret består etter dette av:

Styreleder: Gro Schjetne (2025)
Styremedlem Elle Caroline Woxen (2025)
Styremedlem: Julie Aamnes (2026)
Varamedlem: Marko Ikonomovic (2025

6. Bytte resterende eldre vinduer som er dårlige. Spesielt 5. etg. Har dårlige vinduer og må byttes.

En seksjonseier har fremsatt forslag om å skifte de øvrige vinduene i sameiet som er dårlige.

Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt å ikke bytte øvrige vinduer i sameiet på nåværende tidspunkt.

Oslo, 21. mai 2026

_____	_____	_____
Elle Caroline Woxen	Gro Schjetne	Julie Aamnes

Dokumentet er signert digitalt av:

- Schjetne, Gro Mølleskog (07.04.1974), 05.06.2026
- Woxen, Elle Caroline (17.07.1997), 05.06.2026
- Aamnes, Julie (08.11.2001), 05.06.2026

Forseglet av

Posten Bring

STYRETS ÅRSMELDING 2025
Sameiet Skovveien 1

ORG NR *914 839 424.*

Styrets årsmelding 2025
for
Sameiet Skovveien 1

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

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

II. TILLITSVALGTE

Styret:

Verv/funksjon	*Navn*	*Adresse*	*Valgt*
Styrets leder	Gro Schjetne	Grønnegata 10, 0350 Oslo 0254 Oslo	2 år (2025)
Styremedlem	Sverre Dæhlen	Skovveien 1	2 år (2024)
Styremedlem	Elle Caroline Woxen	Skovveien 1	2 år (2025)

Varamedlemmer:

	Marko Ikonomovic	Skovveien 1	2 år (2025)

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Styret har i 2025 avholdt 5 fysiske styremøter. I tillegg har det vært avholdt ordinært årsmøte. Det har vært gjennomført befaringer og møter med eksterne leverandører i forbindelse med løpende avtaler og innhenting av tilbud på nytt lås/nøkkelssytem samt skifte av vinduer i 2. etasje. Styret har ukentlig kontakt per epost og telefon. Styret har også jevnlig kontakt med sameiets beboere per epost og telefon.

Ekstern styreleder har honorar stort kr. 110.000,- som ble vedtatt på årsmøtet i 2025. Det er foreslått å honorere de øvrige styremedlemmene med til sammen kr. 50.000,-.

B. Saker under arbeid og planlegging

1. Løpende oppgaver

   Styret har i 2025 utført vanlige løpende arbeidsoppgaver slik som oppfølging av leverandører/ tjenesteytere og andre. Løpende kontakt med beboere og forretningsfører, i tillegg til å utføre vanlige arbeidsoppgaver slik som attestering av fakturaer og sørge for normal drift av sameiet herunder vanlige vedlikeholdsarbeider slik som blant oppfølgning av vaktmester, møllsanering, reparering av låser, dører etc. Styret har i 2025 forlenget leieavtalene med Skovveien 1-3 AS for leie av tilfluktsrom, parkeringsplasser og vifterom.

2. Utført og fremtidig vedlikehold

   I 2025 har styret utført flere utbedrings – og forbedringsarbeider i sameiet. I tillegg har styret innhentet tilbud på nytt lås – og nøkkelsystem samt skifte av vinduer og terrasse/balkongdører i 2. etasje.

   I juli 2025 ble alarmen i heisen oppgradert fra 2G nettet til 4G nettet.

I februar/mars 2026 ble det byttet låser i alle fellesdører i sameiet.

Skifte av vinduer og terrasse/balkongdører i 2. etasje ble igangsatt i april 2026. Ferdigstillelse er avtalt til medio mai 2026.

3. Behov og ønsker om fornyelse/påkostninger

Balkong – og terrassedørene i 3.-6. etg.er fra byggeår. Styret vil innhente tilbud på nye balkong og terrassedører i 2027/2028.

En beboer har fremme forslag om å bytte alle vinduer i 3-6. etasje. Vinduene i .3- 6. etasje ble skiftet i 2004. Styret vil ikke støtte dette forslaget nå, og forslaget vil uansett innebærer at sameiet må ta opp et større lån eller kalle inn kapital fra seksjonseierne.

Styret har mottatt tilbakemeldinger om at ventilasjonsanlegget i enkelte leiligheter ikke fungerer tilfredsstillende. Vi vil i løpet av 2026 foreta en sjekk av ventilasjonsanlegget.

I forbindelse med bytte av vinduer i 2. etasje har det blitt avdekket at tilstanden på balkongrekkverkene er dårlig. Det vil bli foretatt en nærmere undersøkelse av balkong – og terrasserekkverkene i løpet av 2026.

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Agio Forvaltning AS er sameiets forretningsfører.

B. Eiendomsmasse

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

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

C. Diverse driftsavtaler

Sameiet har vaktmesteravtale med Master Renhold AS. Renholdstjenester utføres av Holstad Vedlikehold ANS.

Heisleverandøren er KONE AS. KONE AS foretar løpende vedlikehold og kontroll av heisen.

D. Forsikring

Sameiet er forsikret hos Gjensidige, med avtalenummer 83770427. Forsikringspremien for april 2026 til april 2027 utgjør kr. 210.154,-. Gjensidige har de siste årene betalt kundeutbytte på ca. 10-15 % av forsikringssummen.

Det har de siste årene har det vært meldt flere skader til forsikringsselskapet.

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av resultat for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr. 495.421, -. Styret anbefaler at hele overskuddet overføres til egenkapital. Styret bekrefter at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av stilling og resultat

B. Budsjett for 2026

Styret har vedtatt budsjett for 2026 som følger vedlagt. Det er budsjettert med et overskudd på kr. 41.921,-. for 2026.

C. Omsetning av seksjoner

I 2025 ble det omsatt fire seksjoner i sameiet.

VI. FINANSIELL RISIKO

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

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

Likviditetsrisiko
Sameiet vurderer likviditetsrisikoen til å være svært lav.

Markedsrisiko
Sameiet vurderer markedsrisikoen til å være svært lav.

VII. MILJØ, LIKESTILLING OG ANSATTE

Etter styrets oppfatning forurenser ikke sameiets aktiviteter det ytre miljø. Styret har bestått av to kvinner og to menn, hvorav en mann er varamedlem. .

Oslo, 7. mai 2026

I styret for Sameiet Skovveien 1

_____	_____	_____
Gro Schjetne	Sverre Dæhlen	Elle Caroline Woxen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

113 Sameiet Skovveien 1 Årsregnskap 2025

Signert av følgende

Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3



Signatur 4



Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

ÅRSREGNSKAP

SAMEIET SKOVVEIEN 1

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 914 839 424

Utarbeidet av:

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	1 757 084	1 786 982	1 989 840	2 023 668
Sum driftsinntekter		**1 757 084**	**1 786 982**	**1 989 840**	**2 023 668**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	150 000	150 000	150 000	160 000
Personalkostnader	2	21 150	21 150	21 150	22 560
Vedlikehold	3	211 915	876 040	533 000	839 750
Kabel-TV/Internett		68 138	164 497	71 000	74 088
Renhold		68 423	59 041	59 206	66 145
Energi og brensel		37 569	38 252	35 000	38 635
Andre driftskostnader	4	30 005	179 136	97 884	6 968
Revisjonshonorar		-	18 875	-	-
Forretningsførerhonorar		44 988	43 300	45 465	46 788
Konsulenthonorar	5	-	6 300	8 820	-
Andre avg. pliktige honorarer	5	-	5 050	7 070	-
Forsikring		217 613	111 626	160 000	232 676
Kommunale avgifter	6	295 705	268 209	320 000	316 179
Kontingenter		2 200	2 130	2 982	3 051
Sum driftskostnader		**1 147 706**	**1 943 606**	**1 511 577**	**1 806 840**
DRIFTSRESULTAT		**609 378**	**-156 624**	**478 263**	**216 828**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter	7	53 055	36 430	38 576	53 740
Finanskostnader	8	167 012	178 411	170 782	154 237
Netto finansposter		**-113 957**	**-141 981**	**-132 206**	**-100 497**
ÅRSRESULTAT		**495 421**	**-298 605**	**346 057**	**116 331**
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		495 421	-298 605		
Sum overføringer		**495 421**	**-298 605**		

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		-	-
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		-	-
Sum anleggsmidler		-	-
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		83 794	31 718
Andre kortsiktige fordringer	9	62 551	51 149
Sum fordringer		**146 345**	**82 867**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 616 001	1 372 594
Sum omløpsmidler		**1 762 346**	**1 455 461**
SUM EIENDELER		**1 762 346**	**1 455 461**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11, 12	-618 901	-1 114 321
Sum egenkapital		**-618 901**	**-1 114 321**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	2 340 560	2 407 405
Sum langsiktig gjeld		**2 340 560**	**2 407 405**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 921	144 628
Annen kortsiktig gjeld	14	25 766	17 749
Sum kortsiktig gjeld		**40 687**	**162 377**
Sum gjeld		**2 381 247**	**2 569 782**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 762 346**	**1 455 461**

BALANSE PR. 31.12.2025

OSLO, 31.12.2025

Gro Schjetne
Styreleder

Sverre Dæhlen
Styremedlem

Elle Caroline Woxen
Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	1 480 476	1 484 450
Kommunale avgifter	63 000	60 000
Vedlikehold	102 252	102 252
Leie gjesterom	24 720	22 660
Ventilasjon	14 280	16 340
Internett	71 280	71 280
Andre inntekter	1 076	30 000
Sum	**1 757 084**	**1 786 982**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
Sum	**171 150**	**171 150**

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	23 951	399 501
VVS	-	108 533
Elektro	30 675	163 847
Utvendig anlegg	-	56 878
Heiskostnader	91 947	22 988
Brannanlegg	898	-
Leie vaktmester	64 444	-10 540
Malingsarbeid	-	5 625
Ventilasjonsanlegg	-	129 208
Sum	**211 915**	**876 040**

Note 4: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie container/søppelkjøring	-	2 774
Verktøy, utstyr m.m.	744	169
Annen fremmed tjeneste	20 259	19 650
Øreavrunding	12	12
Bankgebyrer	2 229	3 256
Andre kostnader	6 761	153 275
Sum	**30 005**	**179 136**

Note 5: Honorarer

Beskrivelse	2025	2024
Honorar konsulent	-	6 300
Juridisk bistand	-	5 050
Sum	**-**	**11 350**

Note 6: Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Beskrivelse	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	294 855	268 209
Eiendoms- og festeavgift	850	-
Sum	**295 705**	**268 209**

Note 7: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	38 493	23 679
Utbytte Gjensidige Forsikring	14 562	12 751
Sum	**53 055**	**36 430**

Note 8: Finanskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Renter lån - DNB 1636.71.22165	167 012	174 650
Purregebyr/renter leverandører	-	3 761
Sum	**167 012**	**178 411**

Note 9: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Andre kortsiktige fordringer	809	809
Periodiserte kostnader	61 743	50 340
Sum	**62 551**	**51 149**

Note 10: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
Driftskonto	788 399	1 372 594
Fastrenteinnskudd	827 602	-
Sum	**1 616 001**	**1 372 594**

Note 11: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Annen innskutt egenkapital	579 390
Egenkapital pr 01.01.2025	-1 114 321
Tilført fra årsresultat	495 421
Egenkapital pr 31.12.2025	**-618 901**

Balansen viser negativ egenkapital. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12.2025 har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 12: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	1 293 084
Endring egenkapital	495 420
Avdrag på lån	-66 845
Disponible midler pr 31.12.2025	**1 721 659**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	1 762 346	1 455 461
Kortsiktig gjeld	-40 687	-162 377
Sum disponible midler	**1 721 659**	**1 293 084**

Note 13: Gjeld til kredittinstitusjoner

Boligselskapet har ikke IN-ordning.

2240 - DNB 1636.71.22165

Type: Annuitetslån

Rentesats: 6.65%

Gjenstående løpetid: 19 år og 4 mnd

Beregnet innfridd: 2043

Opprinnelig lånebeløp: 2 469 007

Spesifikasjon 2240 - DNB 1636.71.22165	2025
IB 01.01.2025	2 407 405
Avdrag	-66 845
UB 31.12.2025	2 340 560
Totalt nedbetalt	**66 845**

Note 13: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
113-1-001	503 803
113-1-002	202 735
113-1-003	117 756
113-1-004	112 900
113-1-005	104 403
113-1-006	64 341
113-1-007	64 341
113-1-008	104 403
113-1-009	104 403
113-1-010	64 341
113-1-011	64 341
113-1-012	104 403
113-1-013	104 403
113-1-014	64 341
113-1-015	64 341
113-1-016	104 403
113-1-017	121 398
113-1-018	121 398
113-1-019	74 053
113-1-020	74 053
Sum fellesgjeld	**2 340 560**

Note 14: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Påløpt rente	12 793	14 109
Annen påløpt kostnad	12 973	3 640
Sum	**25 766**	**17 749**

V E D T E K T E R for SAMEIET SKOVVEIEN 1

Endret 13.03.1985,13.06.1991, 26.04.99, 24.04.01, 30.04.02, 30.05.2011, 25.04.2016, **30.04.2018**

I

(Endret 30. mai 2011)

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

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

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

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

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

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

Boligseksjonene 3, 4, 19 og 20 er sammen med bolig- og kontorseksjonene i Skovveien 3 tilknyttet ventilasjonsanlegg i Skovveien 3. Fordeling av driftsutgifter til dette ventilasjonsanlegg fordeles med 70% for boligseksjonene , 3, 4, 19 og 20, i Skovveien 1 og boligseksjonene 5, 6, 7, 26, 27, 28, 29 og 30 i S/E Skovveien 3 og 30% for kontorseksjonene i Skovveien 3 Mellom boligseksjonene 3, 4, 19 og 20 i S/E Skovveien 1, og boligseksjonene 5, 6, 7, 26, 27, 28, 29 og 30 i S/E

Skovveien 3 fordeles utgiftene iht. intern brøk etter regning fra S/E Skovveien 3. Denne vedteksbestemmelsen kan ikke endres uten enstemmighet blant de seksjoner som er tilknyttet ventilasjonsanlegget.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

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

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

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

II

Formål

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

III

Bruken av boligene og omsetning

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

IV

Vedlikehold - fellesanlegg

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

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

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

V

Fellesutgiftenes betaling

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

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

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

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

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

VI

Årsmøte

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

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

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

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

Innkallingen skal:

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

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

VII

Ekstraordinært årsmøte

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

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

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

VIII

Stemmerett

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

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

IX

Beslutninger

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

X

Sist endret ord.årsmøte 24.04.01

Styret

Styret skal bestå av styreleder, 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.
Styret står for administrasjonen og forvaltningen av sameiernes felles anliggender i overensstemmelse med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Herunder skal styret:

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

XI

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 gjelder.

* * * * * * *

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SKOVVEIEN 3

Vedtatt i årsmøte, den 19. april 2006,
i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65
Sist endret i årsmøte 27. mai 2025

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Skovveien 3.

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

Sameiet bestod opprinnelig av 14 boligseksjoner og 10 næringsseksjoner, samt 1 garasjeanlegg i alt 25 seksjoner henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 5. oktober 1982 samt loft og kjeller.
I 2011 ble det vedtatt bruksendring og reseksjonering av de 3 kontorseksjonene, snr. 5, 6 og7, til 8 boligseksjoner, snr. 5, 6, 7, 26, 27, 28 , 29 og 30, slik at bygningen nå består av 22 leiligheter, 7 næringslokaler og 1 garasjeanlegg og er seksjonert i 30 seksjoner som følger:

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

De opprinnelige seksjonene 5, 6 og7, hadde før bruksendring og reseksjonering en samlet teller på 464. Dekning av sameiets felles driftsutgifter skjer iht. eierbrøk og for å opprettholde opprinnelig fordeling av tilskudd mellom alle seksjoner er opprinnelig samlet teller for seksjonene 5, 6 og 7 fordelt mellom seksjonene 5, 6, 7, 26, 27, 28, 29 og 30. Ved reseksjoneringen ble en del av de opprinnelige seksjonene 6 og 7 nytt fellesareal. Det påligger seksjonene 6, 7, 27, 28, 29 og 30 å forestå og bekoste renhold og vedlikehold av det nye fellesarealet med fordeling av utgiftene iht. disse seksjoners interne eierbrøk.

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

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

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

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

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

§ 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 2.1 Bebyggelsen og tomten

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

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

§ 2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

§ 2.3.Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

§ 2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

§ 2.5 Merking av postkasser og oppslagstavle

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

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

§ 2.6 Kameraovervåkning

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

§ 3. FELLESKOSTNADER

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

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

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

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

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

§ 4. VEDLIKEHOLD

§ 4.1 Seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.2 Bygningsmessige arbeider

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

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

§ 4.3 Forsikring

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

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond for dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale

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

§ 6. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

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

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

§ 7. STYRET

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

§ 8. STYRETS KOMPETANSE

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

§ 9. STYREMØTE

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

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

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

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

§ 10. ÅRSMØTET

§ 10.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

§ 10.2 Ordinært årsmøte

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

§ 10.3 Ekstraordinært årsmøte

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

§ 10.4 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

§ 10.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle budsjett
d) velge styremedlemmer.

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

§ 10.6 Ledelse av årsmøtet

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

§ 10.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

§ 10.8 Inhabilitet

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

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

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

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

§ 10.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 10.11 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

§ 10.12 Protokoll fra årsmøtet

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

§11. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautoriserte eller registrerte) revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

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

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

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og

felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

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

§ 13. MISLIGHOLD

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

§ 14. FRAVIKELSE

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

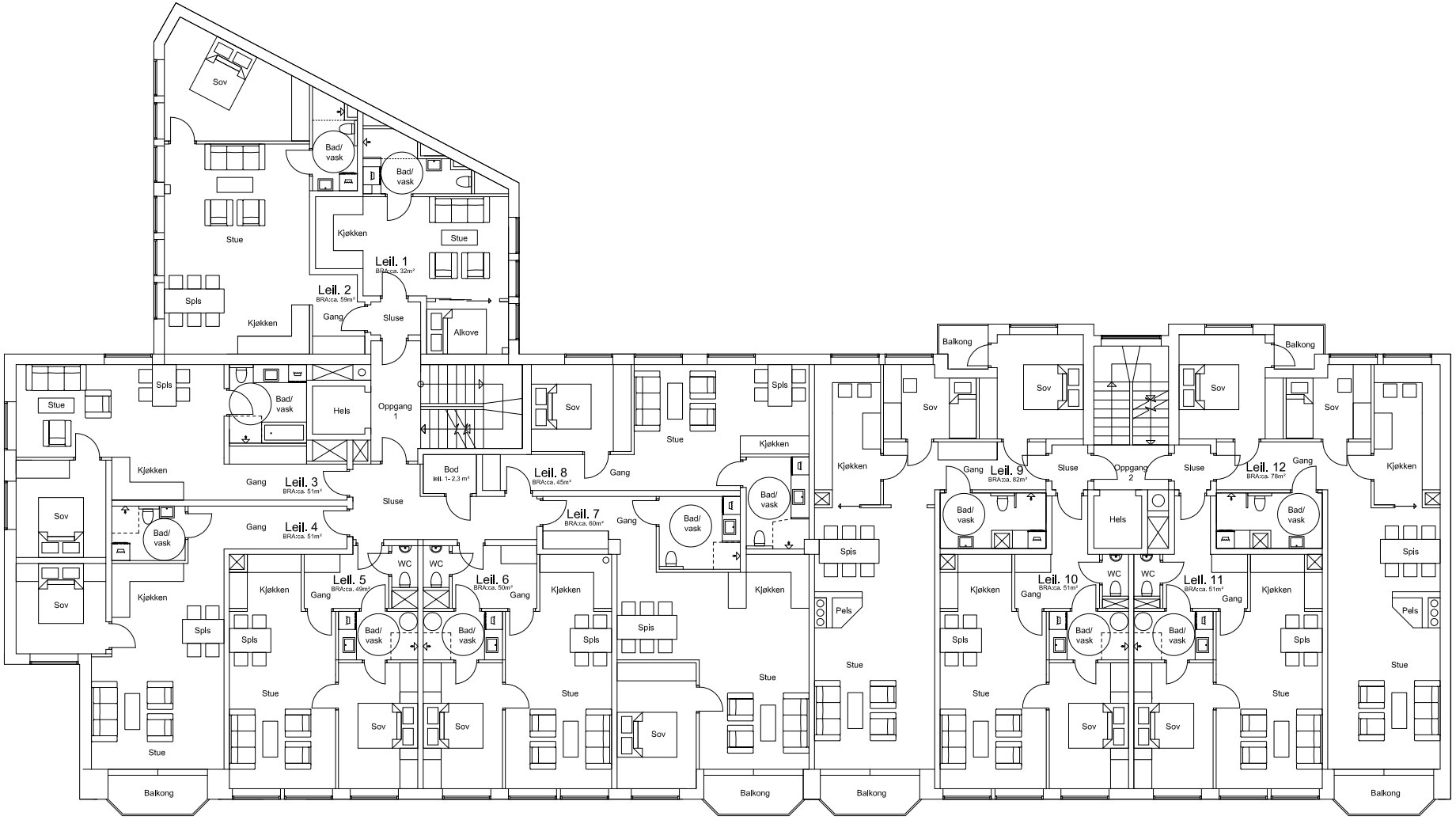
Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



NB! Bygget er tegnet etter mål fra gammel tegning - Avvik kan forekomme

A	Universell utforming, snusrket bad. Ny bod i sluse oppg. 1 tilh. leil. 1	JVJ	LGD	05.05.10
Rev.	Revisjon gjelder:	Tegn.	Kontr.	Dato

Tiltakshaver: Jacaranda Eiendom AS

Dato: 04.02.2010

Mål: 1:100

Prosjekt: Skovveien 1-3

Tegnet av: Jeanette V-J

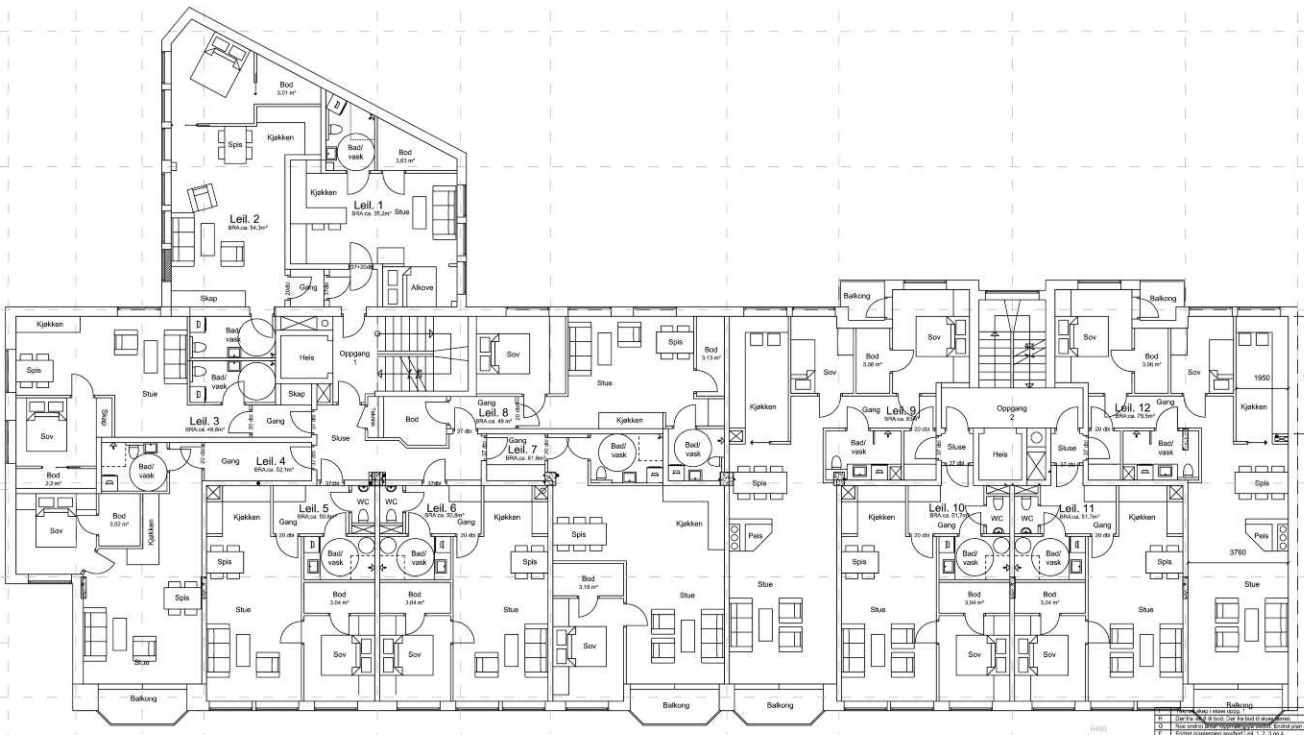
Tegning: 2. etg plan

Kontr. av: LGD

Arkitekt: **LORENTZ GEDDE-DAHL**
Bygdøy Allé 39, 0265 Oslo
Tlf: 22447631 - Fax: 22446805 - Mail: post@geddedahl.no

Tegn.nr: E-2

Rev: A



NB! Bygget er tegnet etter mål fra gammel tegning - Avvik kan forekomme

I	Rev. skap i stuer 4stk.	JVJ	LGD	11.08.11
H	Del fra bod til bod. Del fra bod til stue/gang	JVJ	LGD	01.08.11
G	Noe endring innen oppgang og leilighet. Endret plan leil 2 og bad leil 3	JVJ	LGD	04.05.11
F	Endret plantegning sov/bad Leil. 1, 2, 3 og 4	JVJ	LGD	07.04.11
E	Endret bad i leil. 2	JVJ	LGD	17.03.11
D	Endret dør i dører mellom felleseareal og rom til valgt oppstuld	JVJ	LGD	24.02.11
C	Endret inngangsdør oppgang 2, + bad- wc til gg 12 og wc lei 10og 11	JVJ	LGD	21.02.11
B	Nye boder. Bæreevnens oppnåls. endrepunkt kommermalt på stedet.	JVJ	LGD	20.01.11
A	Universell utforming, snusrtkt bad, fly bod i stuest oppg. 1 (lil. lei. 1	JVJ	LGD	03.05.10
Rev.	Revisjon gjelder:		Tegn./Kontr.	Dato

Tilbakehever:

Jacaranda Eiendom AS

Prosjekt:

Skovveien 1-3

Tegning:

2. etg plan

Arkitekt:

LORENTZ GEDDE-DAHL

Bygdøy Allé 39, 0265 Oslo
Tlf: 22447677 - Fax: 22446805 - Mail: post@geddedahl.no

Dato: 04.02.2010

Mål: 1:100

Tegnet av: Jeanette V-J

Kontr. av: LGD

Tegn.nr: E-2

Rev: 1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitekt Lorentz Gedde-Dahl MNAL
Bygdøy allé 39
0265 OSLO

Dato: 09.07.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201002339-26 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Øyvind Guttormsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKOVVEIEN 1 - 3	Eiendom:	
Tiltakshaver:	Jacaranda Eiendom AS	Adresse:	Postboks 7114 St. Olav plass, 0130 OSLO
Søker:	Arkitekt Lorentz Gedde-Dahl MNAL	Adresse:	Bygdøy allé 39, 0265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SKOVVEIEN 1 - 3

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

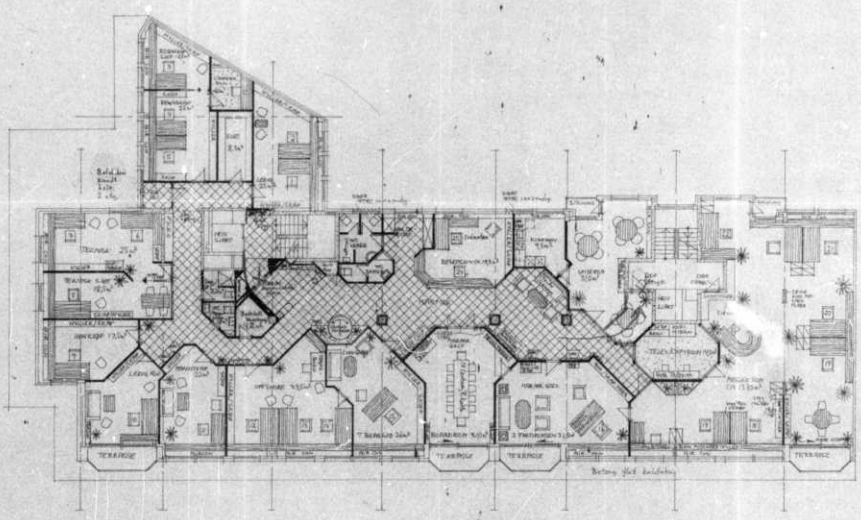
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.07.2012 av:

Øyvind Guttormsen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Arkitektkontor

MARINE OFFSHORE A/S
SKØYVEIEN 1-3
TILBAKE AV KONTORER 2.ETG.

A023-004

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

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning kontorer i 2.etg.

Arbeidssted	Mat.nr.	
Skovveien 1-3		84/450

Byggherre

Marine Management A/S
Lille Grensen 7

0159 OSLO 1

Ansvarshavende

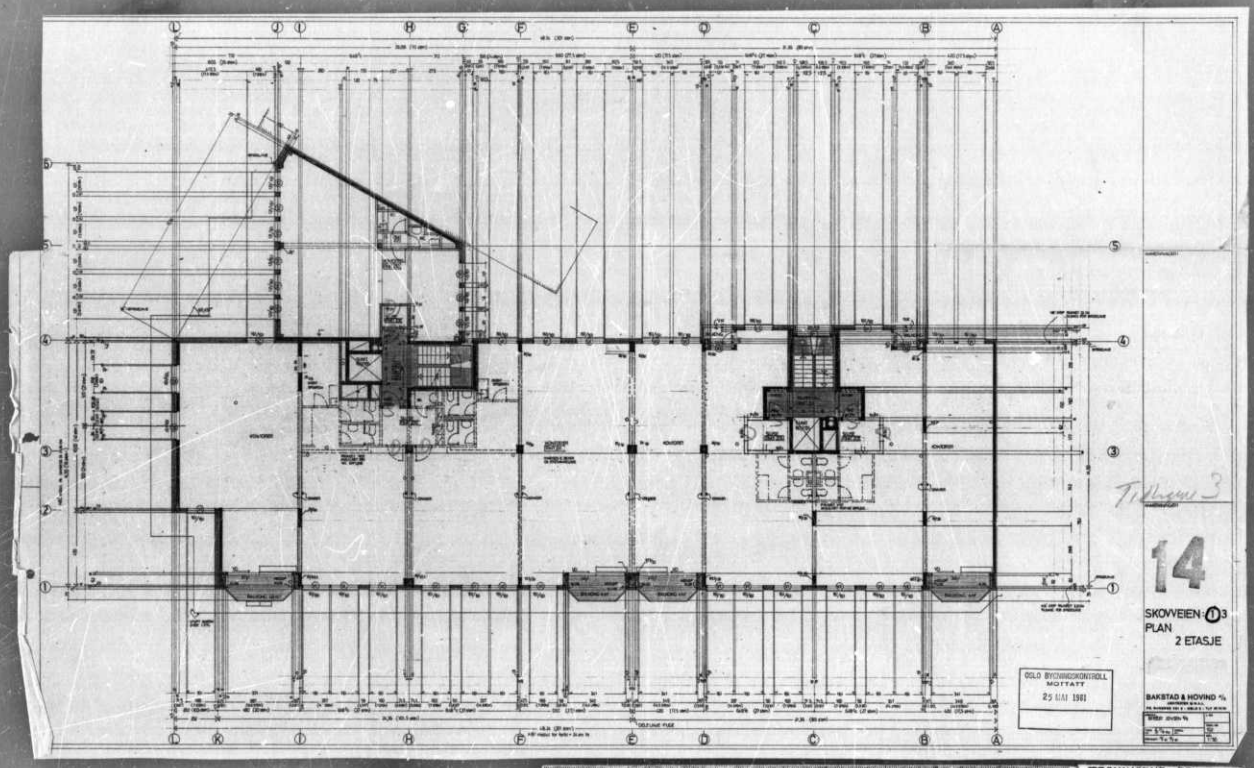
THE/tfn
Dato 20.mai 1988

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av [illegible] sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet



14

SKOVVEIEN 1-3

PLAN

2 ETASJE

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25 MAI 1981

BAKSTAD & HOVIND A/S

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.06.2026
Firma: Sandra Kjellsen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534510
Deres ref: 9270057

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 211, BNR. 222.

Vi viser til bestilling av 08.06.2026 for eiendom gnr. 211, bnr. 222.

GNR. 211 BNR. 222

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.06.1892.

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

706 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

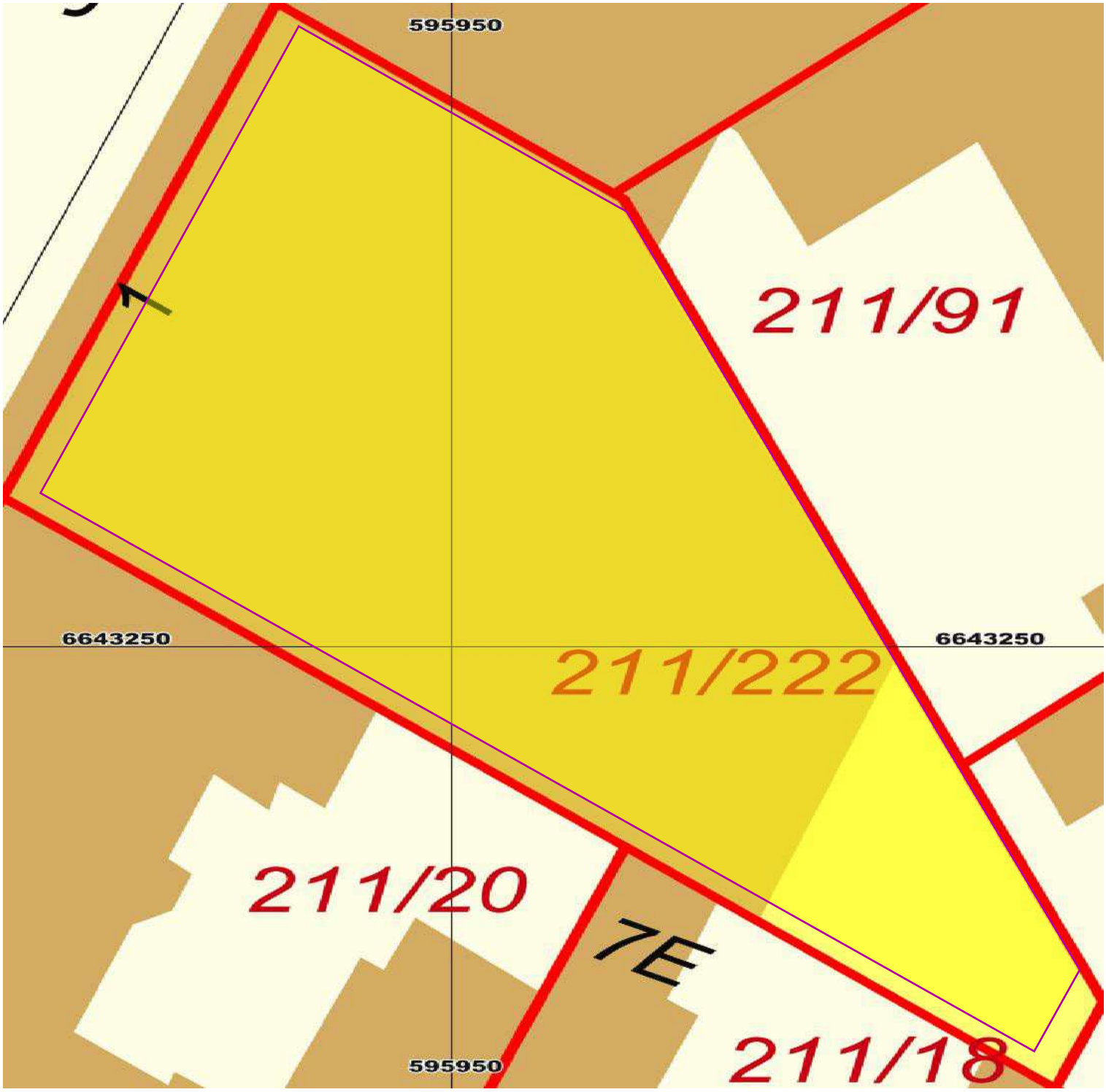
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

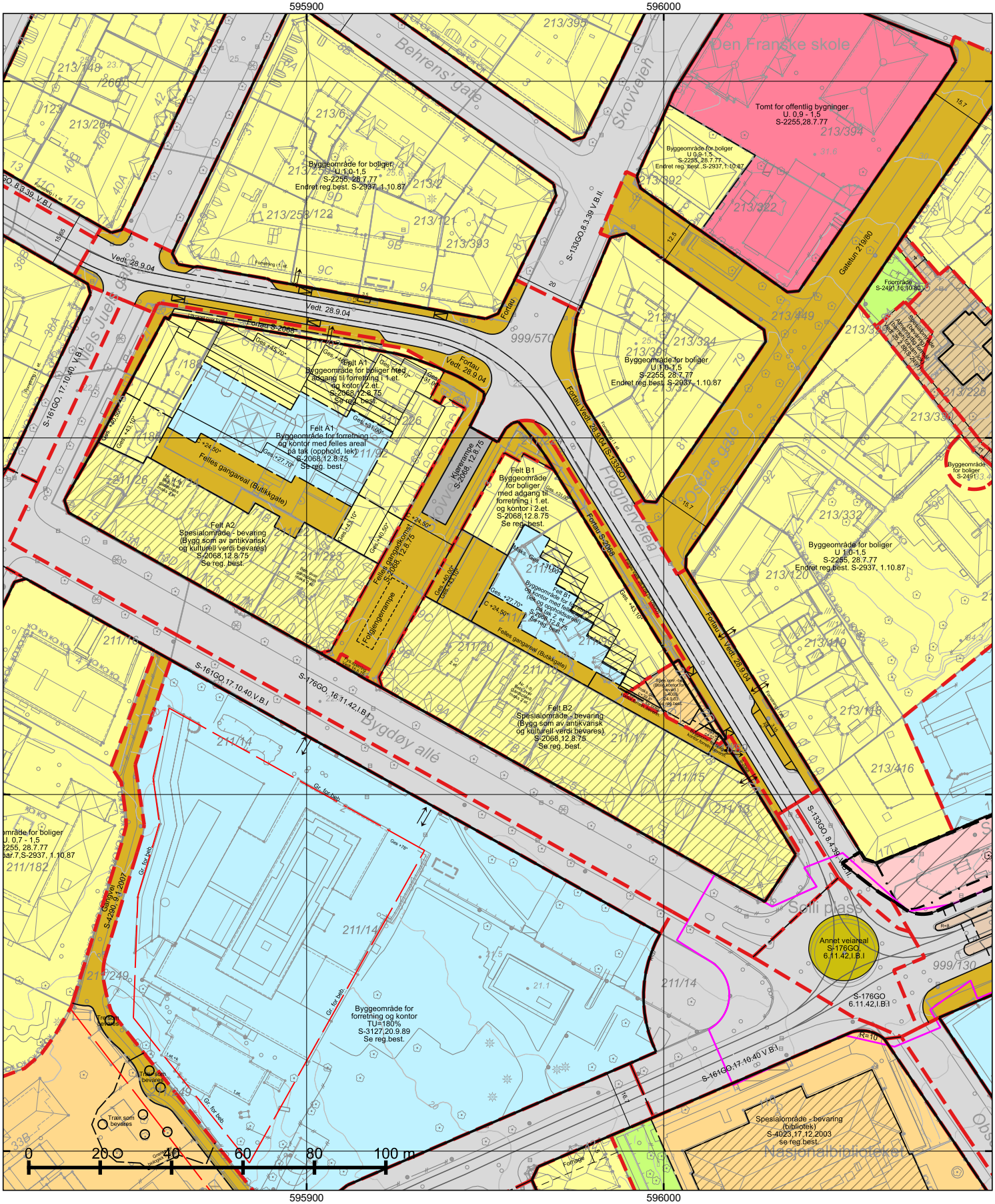
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.06.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159125/ 86534510

Deres ref.:

Adresse: Skovveien 1

Kommentar:

Gnr/Bnr: 211/222

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
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 2013 - Torg

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

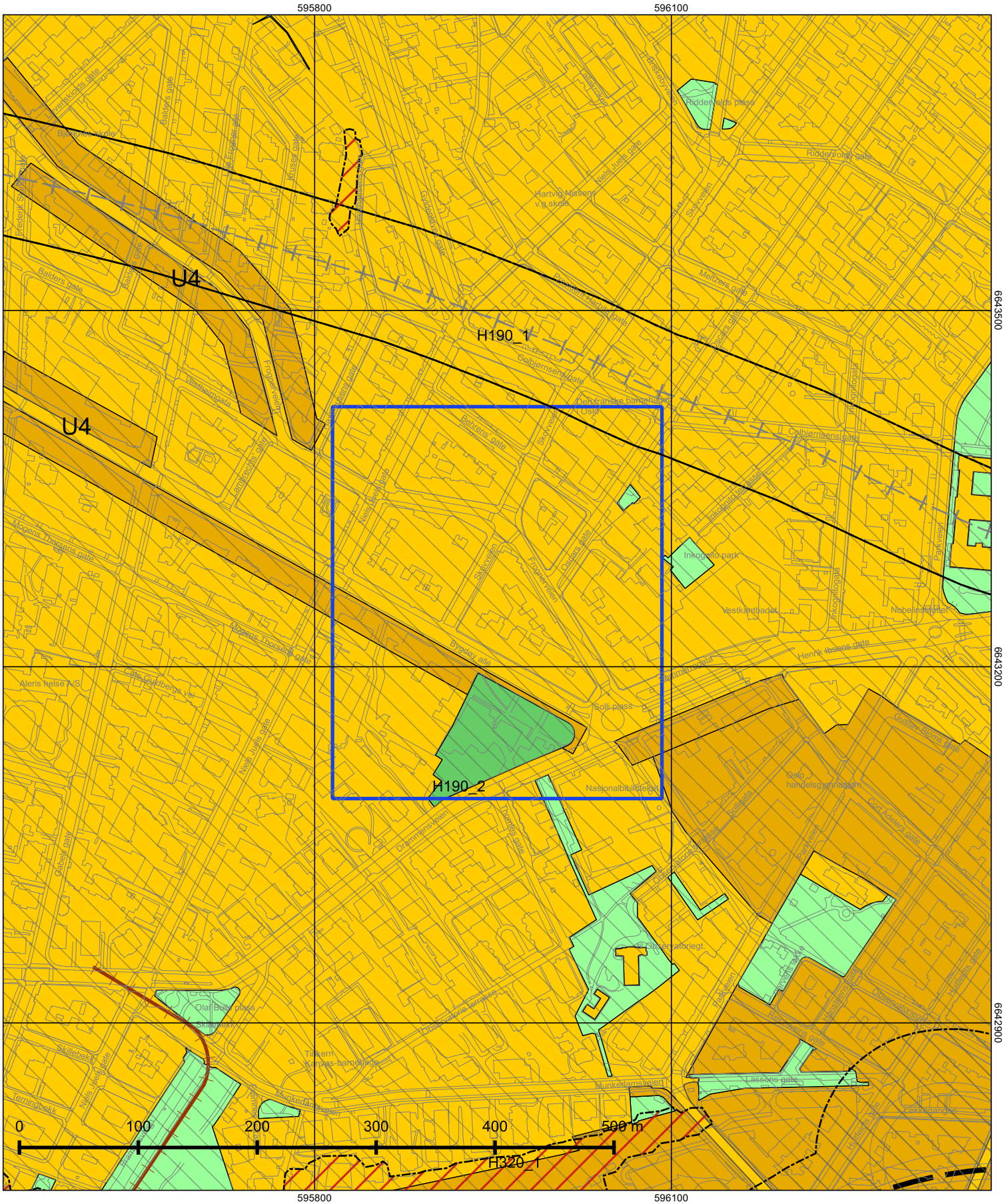
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

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

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

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159125/86534510
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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.

enova

Energiattest



Adresse **Skovveien 1, 0257 OSLO**	
Dato for energimerking **10.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310040**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80876815**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **222**
Seksjonsnummer **19**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **170,22 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **170,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 341 kWh**



Skovveien 1, 0257 OSLO

Detaljering

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

Skovveien 1, 0257 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skovveien 1

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 310 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km	
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	9 min 0.8 km	
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	22 min 1.8 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.5 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	5 min 0.4 km	
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	6 min 0.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Niels Juels gate Linje 12N	2 min 0.1 km	
Niels Juels gate Linje 12	2 min 0.1 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km	
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.1 km	

BARNEHAGER

Lycee Francais Rene Cassin Doslo (... 97 barn	2 min 0.2 km	
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 16 barn	3 min 0.2 km	
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	3 min 0.3 km	

DAGLIGVARE

Meny Frogner	2 min
Kiwi Bygdøy Allé	3 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	11 min
Apotek 1 Skovveien	1 min
Briskeby Vinmonopol	9 min

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

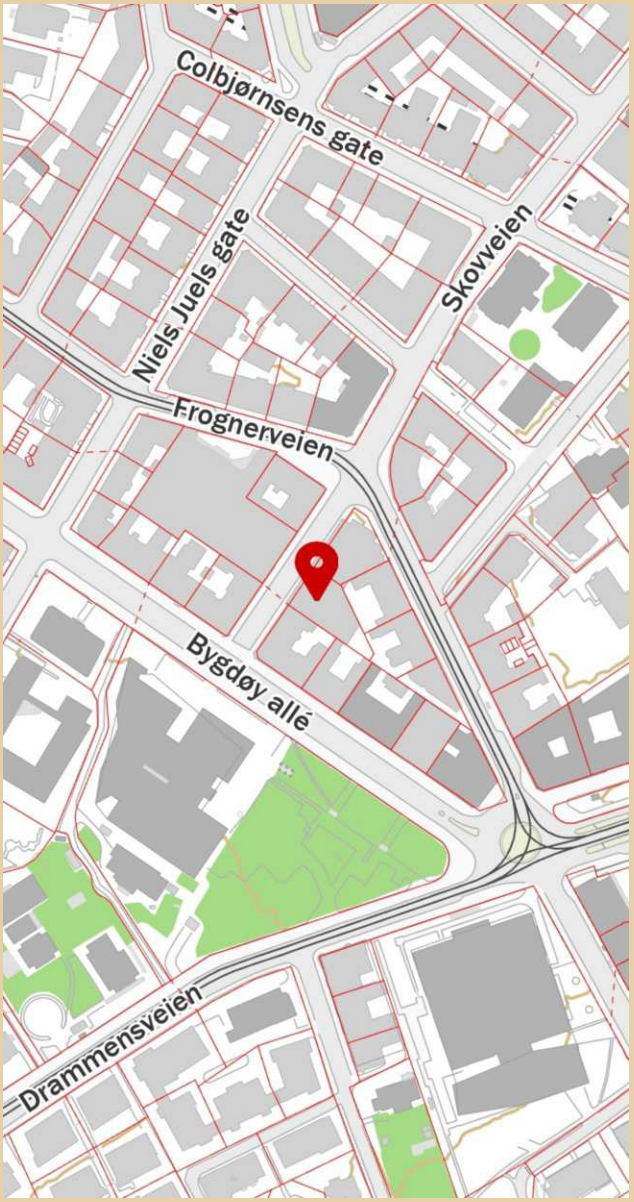
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skovveien 1, 0257 Oslo
Gnr. 211, Bnr. 222, Snr. 19, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260205

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Sandra Kjellsen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 951 85 186

E-post: sandra.kjellsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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