PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

SKOVVEIEN 3

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Budreglement

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Skovveien 3
0257 OSLO
Gnr./Bnr.: 211/224
Seksjonsnr. : 9
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 113 m²

Totalt bruksareal (BRA): 113 m²

Befaring

Befaringsdato: 25.10.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Hans-Kristian Brekkås

Mobil: 95440878

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.10.2024
Referansenummer	15063582
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-24-0408
Hjemmelshaver/selger	Michael A J Hjelmtveit/Sandra Hasle Johansen
Bygningssakkyndig inspektør	Hans-Kristian Brekkås
Tilstede på befaringen	Michael A J Hjelmtveit og Sandra Hasle Johansen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	12.11.2024 15:33

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Skovveien 3
Postnummer/sted	0257 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	211/224
Seksjonsnr.	9
Tomt	Eiet tomt: 652 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1983		

Byggemåte

Leilighet tilhørende sameiet Skovveien 3 beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Sameiet består av tomt opparbeidet med blant annet asfaltert inngangsparti.

Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller. Grunnmur, skillende dekker og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Utvendige fasader forblendet med teglstein. Flatt yttertak som er utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Leiligheten har slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 30 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 2024. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 1982. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

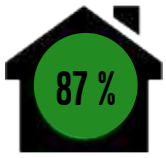
Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entre, stue/kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom og wc.

Utgang fra stue til balkong på 5 m2.

Leiligheten disponerer to loftsboder.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, nummer 28.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater gulv	8	
Kjøkken		Overflater gulv	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	10	
Dører og vinduer		Dører	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		8		8	
		2 loftsboder			
3. etasje	105			105	5
	Entre, kjøkken/stue, 2 soverom, vaskerom, bad og wc				Balkong
SUM	105	8		113	5
	Total bruksareal: 113 m²				

Kommentar til areal

Utgang fra stue til nordvest vendt balkong på 5 m2.

Leiligheten disponerer to loftsboder.

Loftsbod 1 har et totalt gulvareal (GUA) på 5 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m2.

Loftsbod 2 har et totalt gulvareal (GUA) på 5 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m2.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, nummer 28.

Leiligheten inneholder 105 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2023.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med sidelys.
Dusjnisje med glassvegg.
Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj).
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 47,7 %, temperatur 22,2 grader C og duggpunkt 10,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 46 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

TG 2

Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under en gulvflis. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra 2023.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Vannrør av typen rør-i-rør og synlige forkrommede rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 17,8 %, temperatur 21,4 grader C og duggpunkt -3,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er tilstrekkelig. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 16 mm. Fallet er mer enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra 2023 med slette fronter.
Benkeplate av stein.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.
Ventilator innebygd i innredning/platetopp.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon

Ventilasjon	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.

TG 2

Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Innredning	Det er observert riss/sprekker i backsplash til benkeplate. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Flislagt gulv.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.
Peisovn i stue.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

TG 2	Overflater gulv	Det er stedvis knirk i gulvflater. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår (ukjent eventuelle oppgraderings historikk). Vedovn i stue.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Ildsteder inne i boligen

TG 2	Skorsteiner inne i boligen	TG2 er satt grunnet alder for skorstein.

Etasjeskiller - 3. Etasje

Etasjeskiller måles ved bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles det i 2 rom og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kjøkken/stue og soverom 1

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter. Høydeforskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble på tilfeldige plasser oppmålt til 6 mm på kjøkken/stue og 2 mm på soverom 1.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Hovedstoppekran er plassert I fordelerskap på vaskerom. Vannrør av typen rør-i-rør, avløpsrør av plast. Ventilasjon med tilluftsventiler I vinduer samt avtrekk på bad og vaskerom.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Hovedstoppekran

TGIU Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,34 meter på bad. 2,39 meter på vaskerom. 2,45 meter til 2,48 meter i resten av leiligheten.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2023
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslokkingsutstyr - Røykvarslere

Dører og vinduer

Slett entredør med brannklasse B30 og lydklasse 30 dB. Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 2024. Balkongdør med rammer/karmer av tre, og to-lags glass fra 1982.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer

TG 2 Dører	Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nordvest vendt balkong på 5 m2. Balkong belagt med betong. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyde er målt til 100 cm.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plantegning er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 28.02.2024, arbeidene gjelder nyanlegg.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 22. 10. 2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk bad]



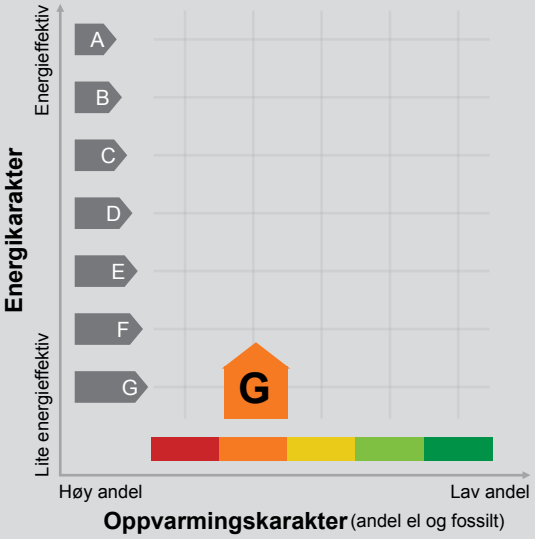
Kommentar - [Sluk vaskerom]



Beskrivelse - [Sikringsskap]

ENERGIATTEST

Adresse	Skovveien 3
Postnummer	0257
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	224
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80876823
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	16ad5be0-099f-4122-b769-5d11454c8e80
Dato	05.06.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Tetting av luftlekkasjer
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skovveien 3
Postnummer: 0257
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0301
Dato: 05.06.2023 20:53:02
Energimerkenummer: 16ad5be0-099f-4122-b769-5d11454c8e80

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 211
Bruksnummer: 224
Seksjonsnummer: 9
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80876823

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

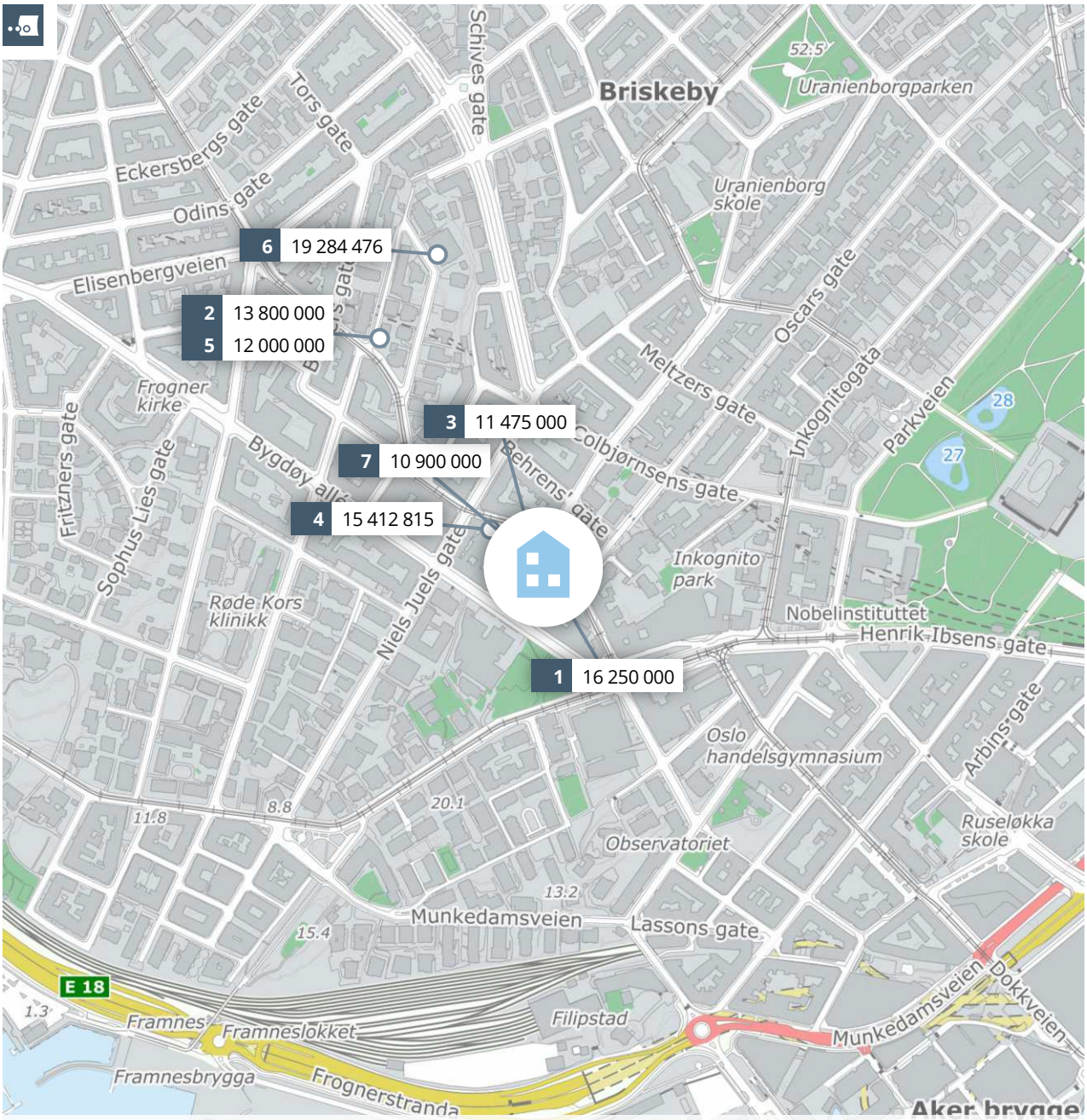
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Meglers verdivurdering

SKOVVEIEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 28.02.2025

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: Thomas Eide Gunnerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skovveien 3, 0257 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 211 BNR 224 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SKILLEBEKK RODE 3

Verdivurdert til

13 900 000

0	13 900 000	132 381
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	105 m²	113 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	3 569
Formue	86 768
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skovveien 3 114 m² 1982 6. etg 3 sov	18.10.2023	16 990 000	**16 250 000**	0	16 250 000	**142 544**
2	Lille Frogner allé 1 105 m² 1967 4. etg 3 sov	24.05.2024	13 750 000	**13 800 000**	0	13 800 000	**131 429**
3	Skovveien 6 A 93 m² 1900 6. etg 2 sov	23.04.2024	11 950 000	**11 475 000**	0	11 475 000	**123 387**
4	Frognerveien 10 104 m² 1993 6. etg 2 sov	08.07.2024	14 800 000	**15 400 000**	12 815	15 412 815	**148 200**
5	Lille Frogner allé 1 104 m² 1967 3. etg 2 sov	09.09.2024	11 900 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**115 385**
6	Kruses gate 11 94 m² 1974 4. etg 2 sov	06.06.2024	19 150 000	**19 150 000**	134 476	19 284 476	**205 154**
7	Frognerveien 8 88 m² 1993 3. etg 2 sov	14.01.2025	10 490 000	**10 900 000**	0	10 900 000	**123 864**

Velkommen til denne lekre og gjennomførte boligen, perfekt beliggende på Frogner, med alt av servicetilbud, caféer og byliv rett utenfor døren. Her bor du supersentralt med umiddelbar nærhet til trikk og buss, samt kort vei til Nationaltheatret med tog og T-bane.

Boligen er smakfullt oppusset og har en gjennomgående høy standard. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en luftig romfølelse, og herfra har du utgang til en solrik balkong på 5 kvm. Leiligheten har to gode soverom, et stilrent bad, separat toalett og et praktisk vaskerom.
Medfølgende garasjeplass gjør hverdagen ekstra enkel – en sjelden fordel i hjertet av byen!

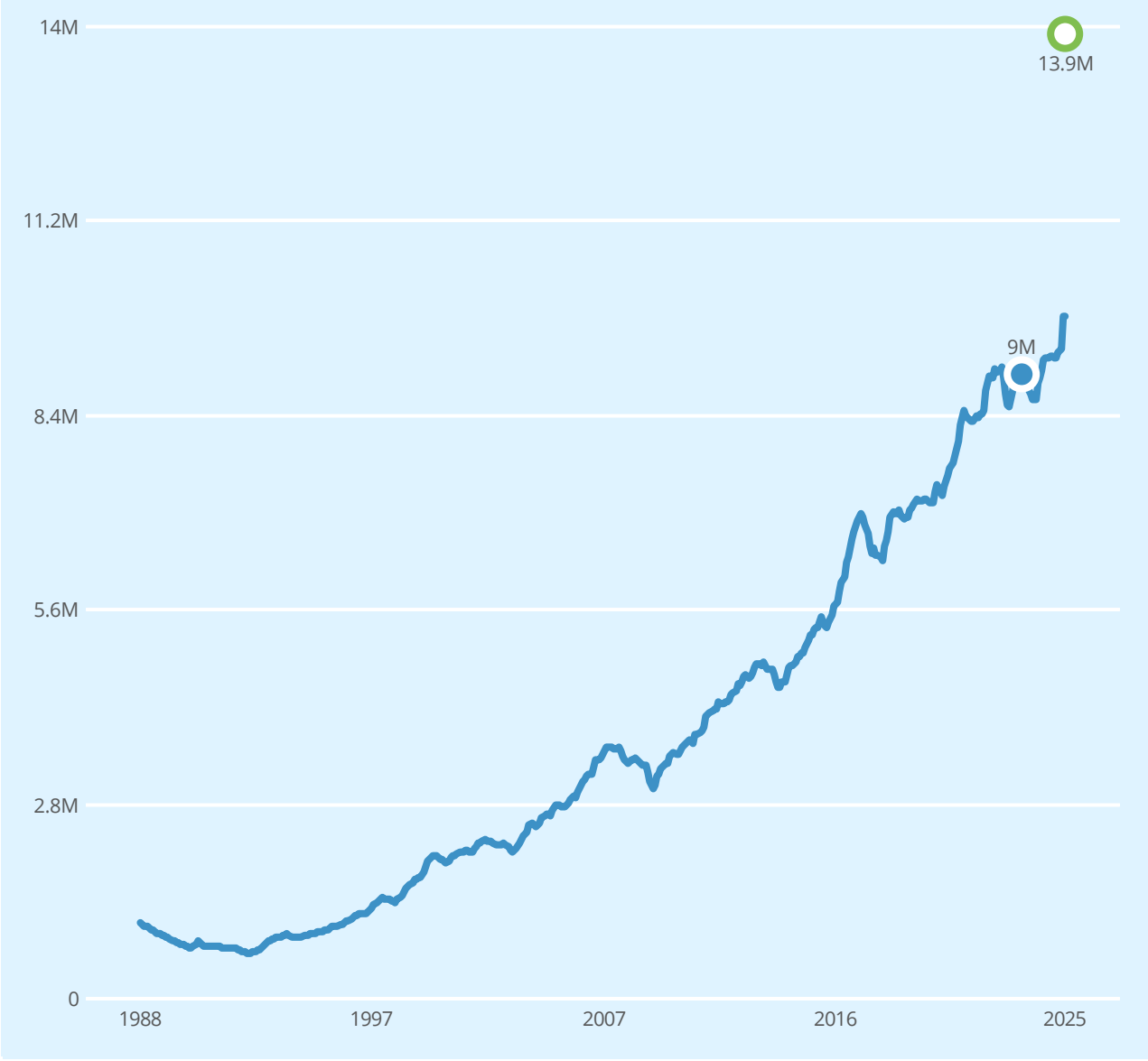
En perfekt bolig for deg som ønsker høy komfort, flott design og en av byens beste beliggenheter.

Høydepunkter:
• Lekkert kjøkken fra 2023
• Kjøkkenøy med integrert vinskap og benkeplater i marmor
• Fiskebeinsparkett i øvrige rom

- Romslig og pent bad
- Plejd system for lysstyring
- Peis
- Balkong på 5 kvm
- Garasjeplass med mulighet for lader

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.06.2023	26.06.2023	06.09.2023	9 300 000	9 000 000	0	9 000 000	2
01.07.2009		01.07.2009	-	8 000 000	-	8 000 000	3
06.09.1989		06.09.1989	-	1 300 000	-	1 300 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

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

7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

56
dager

Leiligheter solgt i SKILLEBEKK RODE 3 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

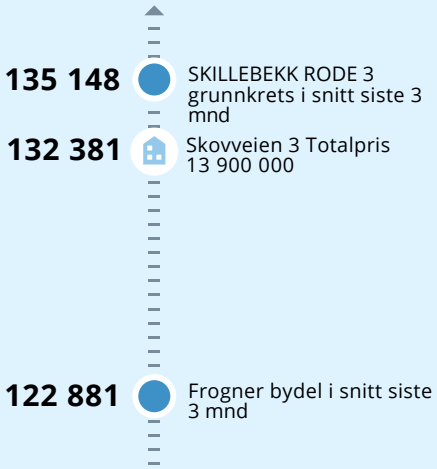


Solgt i snitt i løpet av

46
dager

for 4.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

Sameiet Skovveien 3		**Vår ref.:**	389/9	**Fødselsdato eier:**	07.02.1994
Skovveien 3		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	07.08.1984
0257 OSLO		**Eiere:**	Sandra Hasle Johansen, Michael Hjelmtveit		
Organisasjonsnr:	985 200 548	**Seksjonsnr:**	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 569**

Felleskostnader:	Vedlikeholdsfond Skovveien 3	340
	Felleskostnader	3 229

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Sandra Hasle Johansen
Adresse:	Skovveien 3
Postnr/-sted:	0257 OSLO
E-post:	sameietskovveien3@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 06.02.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	4 584
Annen formue:	86 768	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1982				
Gårds/bruksnr:	211/224 - seksjon:9				
Bygningstype:	Bygård				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	652.3		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82867186

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1984	Første innflytting:	01.01.1999	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3	BTA	114
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	389-009		

Fasiliteter:

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Skovveien 3	**Vår ref.:**	389/9	**Fødselsdato eier:**	07.02.1994
Skovveien 3	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	07.08.1984
0257 OSLO	**Eiere:**	Sandra Hasle Johansen, Michael Hjelmtveit		

Organisasjonsnr: 985 200 548

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

VAKTMESTER, RENHOLD
Vaktmestertjeneste utføres av Normann Produkter. Renholdet utføres av firma Holstad Vedlikehold v/Ryszard Markowsky.

Renholdet skjer etter følgende intervaller:
1 gang pr uke fra 7.etasje (loftetasje) og ned til utgang kjeller/garasje. 2. ganger per uke, renhold heis, trappen ned fra 2. etasje og inngangspartiet.

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

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

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

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

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

Påse at pilen er i det grønne feltet.

Siste brannøvelse ble avholdt 2018.

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

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

Annen informasjon:

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SKOVVEIEN 3

Vedtatt i årsmøte, den 19. april 2006.
Endret på årsmøtet 17. april 2009, 30. mai 2011. Sist endret på årsmøte 09.05.19 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Sist endret i tråd med vedtak på årsmøte 11.5.2022.

§ 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.

§ 3. FELLESKOSTNADER

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

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

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

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

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

§ 4. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

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

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

§ 7. STYRET

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

§ 8. STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

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

§ 9. STYREMØTE

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

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

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

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

§ 10. ÅRSMØTET

§ 10.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

§ 10.2 Ordinært årsmøte

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

§ 10.3 Ekstraordinært årsmøte

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

§ 10.4 Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

§ 10.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

c) behandle budsjett
d) velge styremedlemmer.

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

§ 10.6 Ledelse av årsmøtet

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

§ 10.7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

§ 10.8 Inhabilitet

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

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

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

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

§ 10.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

§ 10.11 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

§ 10.12 Protokoll fra årsmøtet

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

§11. REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 12. FORRETNINGSFØRER

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

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

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

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

§ 13. MISLIGHOLD

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

§ 14. FRAVIKELSE

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

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

§ 15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Husordensregler m/ generell informasjon for Sameiet Skovveien 3

1. VEDLIKEHOLD OG DRIFT
Den enkelte eier av seksjonen må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av seksjonen med ytre rom. Med vedlikehold forstås istandsettelse og fornyelse av dører, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra sikringsrom eller skap. Sørge for at vannkraner etc. til enhver tid er i orden, samt oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Bærevegger må ikke fjernes.

2. SLUSER / MELLOMGANG
Sluse / mellomgang vaskes på omgang mellom seksjonseierne. Ønsker en å gjøre det trivelig i dette området, må alle være enige.

3. LOFT OG KJELLER
I disse områder er det ikke tillatt å hensette ting utenfor bodene. Ledige rom på loft eller i kjeller leies bort fortrinnsvis til beboere. Her skiftes det lyspærer som Sameiet kjøper inn.

4. TILFLUKTSROM
Tilfluktsrom leies fortrinnsvis bort til næringsseksjonene i henhold til gjeldende sivilforsvarsforskrifter. I disse områder er det forbudt å oppbevare brannfarlige væsker o.l. eller ting som gir dårlig lukt. Styret forbeholder seg retten til bortleie av disse områder, samt fastsettelse av leie som skal betales forskuddsvis en gang i året. Ved utleie må det skrives kontrakt.

5. GARASJESEKSJONEN
Garasjeseksjonen er skilt ut som eget Sameie med eget styre. Styreleder velges av Garasjesameiet og styremedlemmer er de til enhver tid sittende styreledere i Sameiet Skovveien 1 og 3.

6. NÆRINGSSEKSJONER PÅ GATEPLAN
Næringsseksjoner på gateplan plikter å fjerne reklamemateriell ved stengetid, samt å rydde, fjerne søppel, feie og spyle fortauet og holde inngangspartiet til Skovveien 3 rent.
De pålegges å opptre i henhold til politivedtektene for Oslo.
I tillegg til ovennevnte foreligger det en egen leieavtale mellom Sameiet og Puben som regulerer driften av Puben i forhold til Sameiet Skovveien 3.

7. SØPPELSJAKT / SØPPELROM / PAPIRCONTAINERE
Alt avfall skal pakkes godt inn i plastposer eller lignende og kan ikke være større enn at avfallet har fritt fall i sjakten.
Se for øvrig instruks som er satt opp på sjaktdørene.
I søppelrommet er det forbudt å kaste mer enn det som går opp i søppelcontainerne. Det skal ikke ligge avfall på gulvet.
Husk KILDESORTERING.

I bakgården har vi **papircontainere** sammen med Skovveien 1. Aviser, papp o.l. skal kastes her. Pappesker skal brettes sammen før de legges i beholderne. I følge Renholdsverket hentes papiret en gang pr. uke. Hvis noen av næringsseksjonene har behov for mer plass til sitt papiravfall, kan de be om ekstra beholdere fra Renholdsverket som de må betale selv.
Glass og hermetikkbokser kastes i spesial containere som er plassert i nærområdet. Nærmeste er i krysset Frognerveien/Vestheimsgata.

Husholdningsavfallet tømmes hver mandag, onsdag og fredag. Sameiet betaler bare for **husholdningsavfall.** Er det behov for å fjerne større ting, må dette skje i sameiers / leiers egen regi og regning. **Spesialavfallstasjonen** (Oslo Renholds Etat), Brobekkveien 87, tlf. 22 97 48 10 tar imot større ting som ikke kan defineres som husholdningsavfall. Det er den enkelte seksjonseiers eget ansvar å fjerne materiale etter oppussing og lignende. Ønsker Sameierene en kollektiv "vårrydding", kan styret organisere leie av container.

8. HEIS
Ved heisstans eller andre uregelmessigheter med heisen oppfordres sameierene å gi beskjed til styret eller forretningsfører. Det er KONE AS (heisleverandøren) som har vedlikehold og drift av heis.

9. STØY / SJENANSE.
Det skal være ro i leiligheten og ellers i boligkomplekset mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Viser eller til lov om eierseksjoner av 4. mars 1983, nr. 7.

GENERELL INFORMASJON

Sameiets **forretningsfører** er Oslo og Omegn Boligforvaltning AS, Sandakervn 64, 0402 Oslo, tlf. 22122340.
Bygningen er **fullverdiforsikret** i Nemi Forsikring,
Pb. 1934 Vika, 0125 Oslo
Polise nr: 24376.1

Sameiets **vaktmester** er A/S Servicesentralen, Øvre Slottsgate 12, 0157 Oslo, tlf. 22426012. Henvendelser til Servicesentralen bør gå via forretningsfører eller en styrerepresentant. Hvis det oppstår feil i **kjølerommet** i loftsetasjen skal en styrerepresentant eller forretningsfører underrettes som igjen vil kontakte Systemair (Tlf: 23052300, e-mail: systemair.no). Ved henvendelse husk å oppgi navn. Dørene til **loftsbodene** skal alltid låses og lyset slukkes når loftet forlates.

All **skilting** skal være lik. Skiltene til ringeklokke, postkasse og navnetavler ved hovedinngang og i mellomgangene oppover i etasjene skal bekostes av beboer/bruker og fås ved henvendelse til styret.

Ekstranøkler til leilighet/garasje/hovedinngang fås ved skriftlig henvendelse til styreleder.

Det er **sykkelstativ** i bakgården. Sykler skal ikke settes i ganger/ sluseganger. Unntakskvis kan barnevogner settes her. Port ved inngangspartiet til Skovveien 1 og dør fra gang i Skovveien 3 til bakgården skal være låst.

Hver leilighet / seksjon har egen **sikringsboks.**
Sikringsanlegget for fellesareal er i kjelleren (tilfluktsrommet). Vaktmester og Sameiets styreleder har nøkkel.

Alle seksjonseiere er pliktige til å overholde husordensreglene og informere leietakerene ved framleie og til ny eier ved salg av seksjonen.

Husordensregler vedtatt på Sameiets årsmøte 29. april 2002.
Endring: 3.februar 2011

Sameiet Skovveien 3

Årsmøte 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 28.05.2024, kl 17:00

Sted: OBF sine lokaler i Sandakerveien 64

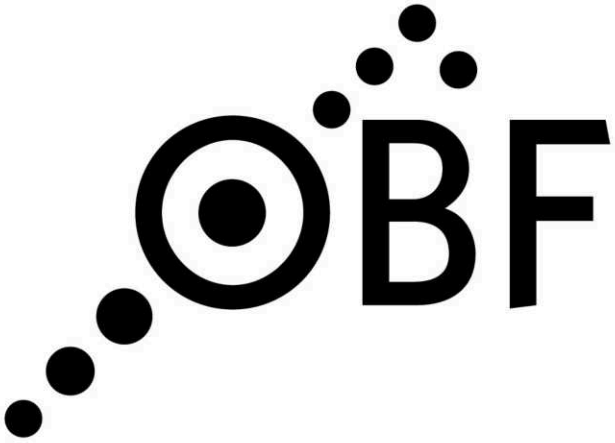
Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

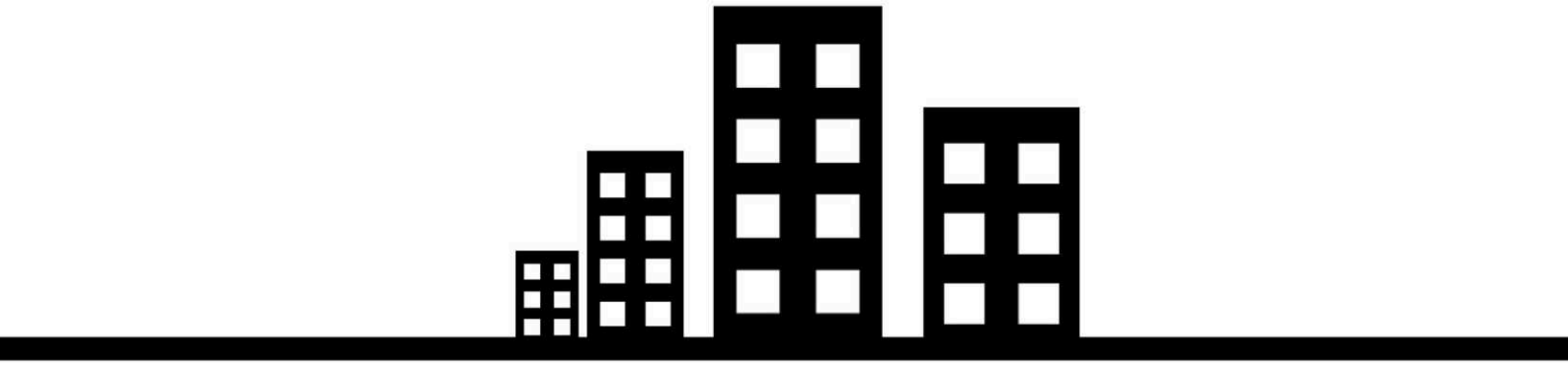
Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til kristian@kriskoeiendom.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _


OBF



Årsmøte i Sameiet Skovveien 3

Tirsdag 28.05.2024, kl 17:00

OBF sine lokaler i Sandakerveien 64

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Skovveien 3

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 100 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

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

Sandra Hasle Johansen stiller til valg som ny styreleder.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Kari Elisabeth Monkerud og Celine Pedersen (stiller ikke til gjenvalg)

John Inge Røtting og Kim Arthur Nordquelle stiller til valg som nye styremedlemmer.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Laila Sundet Kolloen (stiller ikke til gjenvalg)

Kristin Lied stiller til valg som nytt varamedlem

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

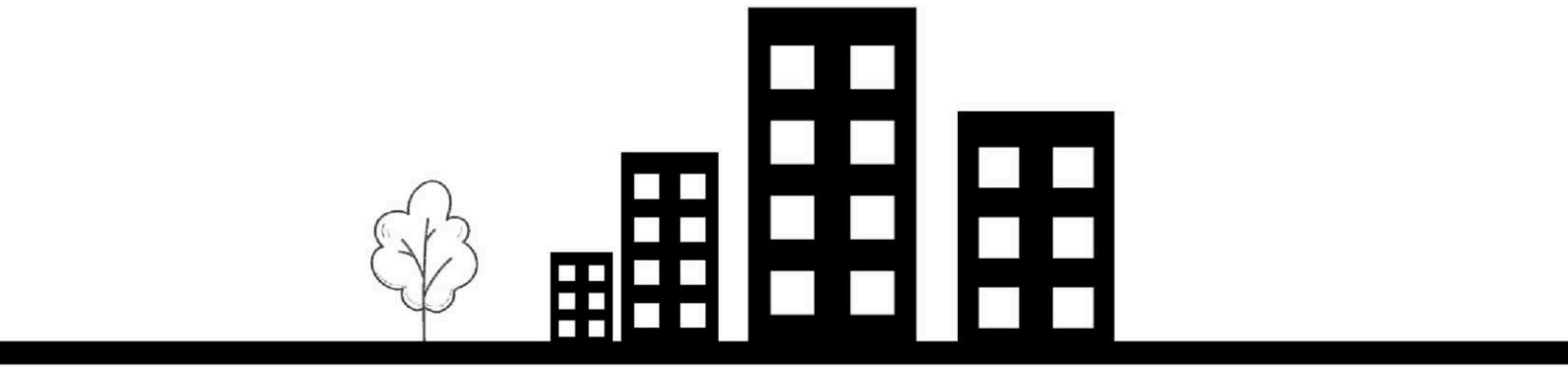
Oslo, 06.05.2024

Styret i Sameiet Skovveien 3

Styreleder, Kristian Sletten Kolloen
Styremedlem, Kari Elisabeth Monkerud
Styremedlem, Celine Pedersen
1. varamedlem, Laila Sundet Kolloen

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Sameiet Skovveien 3

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Therese Meum (11.05.23) Kristian Sletten Kolloen (13.09.23) Styremedlem, Kari Elisabeth Monkerud
Styremedlem, Celine Pedersen
1. varamedlem, Laila Sundet Kolloen

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på kristian@kriskoeiendom.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Skovveien 3

Sameiet Skovveien 3 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 985200548. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune. Sameiet består av 30 seksjoner i en bygård på egen grunn, 1 garasje, 22 boliger og 7 næringsseksjoner

Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmestertjeneste utføres av Normann Produkter v/Ronny Normann Johansen.
Renholdet utføres av v/Ryszard Markowsky, mobil 46742406.

Renholdet skjer etter følgende intervaller:
Fra 7.etasje (loftetasje) og ned til utgang kjeller/garasje utføres renhold 1 gang pr uke.
Heisen og trappen fra 2. etasje samt inngangspartiet ned til kjeller/garasje rengjøres 2 ganger pr uke.

Sluse gangene fra 6. etasje til og med 2. etasje rengjøres 2 ganger pr måned.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Skovveien 3 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og TV.

Nøkler, skilt

Styret bestiller elektroniske nøkkelbrikker til fellesarealer, navneskilt for oppslagstavler og postkasseskilt. Kostnadene må hver enkelt seksjonseier betale selv. Ovennevnte produkter bestilles pr. e-mail: til Styret.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brann forebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokke utstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokke utstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokke utstyr i fellesområder, samt eventuelle felles installasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokke utstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteri skift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Skovveien 3, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

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

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

Skade kan meldes snarest til styreleder, forretningsfører OBF, e-post firmapost@obf.no.

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2023: Installasjon av elektronisk låsesystem med automatisk åpning av dører samt nytt

callinganlegg ble ferdigstilt. Nytt brannalarmsystem er montert i garasjeanlegget, alle leiligheter, kontorseksjonene og på loftet. Branntavlen er montert ved heisen i førsteetasje. Brannvarslingsanlegget er koblet i serie, det vil si at oppstår det røyk eller brann blir alle detektorene utløst samtidig i alle seksjonene. Kontorseksjonene fra 6. etasje til og med 3. etasje, 8 leiligheter i 2. etasje pluss 4 leiligheter i Sameiet Skovveien 1 er tilknyttet eget ventilasjonsanlegg. Etter 41 års drift ble det besluttet å bytte ut det gamle anlegget etter at det ble lagt frem som vedtaksak på det ekstraordinært årsmøte i november 2023. Styret kontaktet forskjellige leverandører og hentet inne tilbud. Firmaet Proterm AS ble valgt som leverandør. Oppstart mars 2024 og ferdigstilles i slutten av april. Styret har hatt en del utfordringer med rydding og renhold i bakgården.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret løst forefallende oppgaver fortløpende gjennom møter og telefonsamtaler. Styrtet har hatt et godt samarbeide.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, rehabilitering

Kostnadsutvikling 2024

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

kr 58 270.

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

14.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Skovveien 3

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 400 681	1 334 668	1 370 922	1 439 100
Sum		1 400 681	1 334 668	1 370 922	1 439 100
Sum		1 400 681	1 334 668	1 370 922	1 439 100
Forretningsfrørsel og revisjon	2	97 883	89 434	108 625	105 000
Lørnn og honorarer	3	114 100	114 100	114 100	148 330
Vedlikehold	4	403 952	802 062	335 000	200 000
Eksterne tjenester	5	153 995	167 382	174 000	177 500
Kabel-tv og bredb³ nd		115 822	95 278	100 800	108 000
Forsikring		132 209	114 576	134 000	142 000
Kommunale avgifter		491 661	301 900	330 000	400 000
Brensel og strørm		37 088	44 066	75 000	80 000
Andre driftsutgifter	6	39 342	39 302	47 800	40 000
Sum		1 586 052	1 768 100	1 419 325	1 400 830
Driftsresultat		-185 371	-433 432	-48 403	38 270
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	81 488	31 677	6 500	20 000
Andre finansposter	8	10 911	9 457	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		92 399	41 134	6 500	20 000
¡ rsresultat	9	-92 972	-392 298	-41 903	58 270
Budsjettmessige poster					
Vedlikeholdsfond		23 978	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	9	-23 978	0	0	0
Endring i disponible midler	9	-92 972	-392 298	-41 903	58 270

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	57 324
Til gode av forretningsfŋrer		0	65
Forskuddsbetalte kostnader	10	271 295	240 320
Andre fordringer		41 593	55 444
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		1 170 948	2 122 553
Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r	11	1 215 098	1 065 661
Sum omlŋpsmidler		2 698 934	3 541 366
SUM EIENDELER		2 698 934	3 541 366

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		1 926 371	2 342 647
Vedlikeholdsfond		566 919	542 941
¡ rets resultat	9	-92 972	-392 298
Sum egenkapital		2 400 318	2 493 290
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 137	0
Andre forskuddsbetalte leier		0	1 686
Leverandørgjeld		222 452	1 005 609
Annen kortsiktig gjeld		67 027	40 780
Sum kortsiktig gjeld		298 616	1 048 076
Sum gjeld		298 616	1 048 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 698 934	3 541 366

Oslo 31.12.23
Styret i Sameiet Skovveien 3

Sted:_____, dato:_____

Kristian Sletten Kolloen	Celine Pedersen	Kari Elisabeth Monkerud
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av l³ n

Sameiet inntektsfŋrer ³ rlig alle innfrielser vedr l³ n hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fŋrer til en ekstraordinŊ r inntekt de ³ rene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantesikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for l³ nene.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	921 096	877 188	921 088	976 353
3602 Leieinntekt forretningslokaler	242 126	234 446	242 126	247 902
3605 Leieinntekter fellesarealer	106 847	123 038	107 708	114 845
3606 Vedlikeholdstillegg	99 996	99 996	100 000	100 000
3613 Salg av nŋkler	17 640	0	0	0
3690 Andre inntekter	12 976	0	0	0
Sum	1 400 681	1 334 668	1 370 922	1 439 100

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	7 625	7 000	5 625	5 000
Forretningsfŋrerhonorar	67 236	62 892	70 000	70 000
Annen regnskapsfŋrsel	23 022	19 542	33 000	30 000
Sum	97 883	89 434	108 625	105 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	100 000	100 000	100 000	130 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100	14 100	18 330
Sum	114 100	114 100	114 100	148 330

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ betale tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	150 585	441 070	85 000	200 000
6608 Vedlikehold el-anlegg	121 725	0	0	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	62 768	352 666	0	0
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	61 474	2 327	10 000	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	7 400	0	240 000	0
6695 Egenandel forsikring	0	6 000	0	0
Sum	403 952	802 062	335 000	200 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	68 519	55 111	70 000	75 000
6360 Renhold	46 434	44 603	48 500	47 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	3 144	0	0
6725 J uridisk r³ dgivning	15 188	0	8 000	8 000
6780 Lŋpende drifts- og serviceavtaler	23 855	64 525	47 500	47 500
Sum	153 995	167 382	174 000	177 500

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bŋker, scanning	1 456	1 504	0	0
6860 Mŋte, kurs, oppdatering o.l.	5 108	0	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	1 175	7 800	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	3 166	3 955	0	0
7400 Kontingent HL	1 990	1 890	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmŋte	6 949	6 810	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 070	2 804	0	0
7772 Andre gebyrer	971	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljŋtiltak	1 290	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	14 342	21 165	40 000	40 000
Sum	39 342	39 302	47 800	40 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	81 488	31 677	6 500	20 000
Sum	81 488	31 677	6 500	20 000

Note 8 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	10 911	9 457	0	0
Sum	10 911	9 457	0	0

Note 8 - Andre finansposter

Note 9 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	2 493 290	2 885 588
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	-92 972	-392 298
Innskudd/uttak ŋremerkede midler	23 978	0
B. ¡ rets endring i disponible midler	-92 972	-392 298
C. Disponible midler 31.12	2 400 318	2 493 290

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	149 179	132 209
1749 Forskuddsbetalte kostnader	122 116	108 111
Sum	271 295	240 320

Note 11 - Innest³ende p³ sŊrvilk³r

Av innest³ende p³ sŊrvilk³r er kr 566 919 ŋremerket vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Skovveien 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Skovveien 3

Styreleder	Kristian Sletten Kolloen (sign.)	09.05.2024
Styremedlem	Kari Elisabeth Monkerud (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Celine Pedersen (sign.)	08.05.2024



Til årsmøtet i Sameiet Skovveien 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Skovveien 3** sitt årsregnskap som viser et **underskudd** på **NOK 92 972.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Document ID: 884e7ba8-93b8-43c1-8166-4366a74ced57

som inneholder vår konklusjon. Betrygg ende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 15.mai 2024
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 884e7ba8-93b8-43c1-8166-4366a74ced57

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

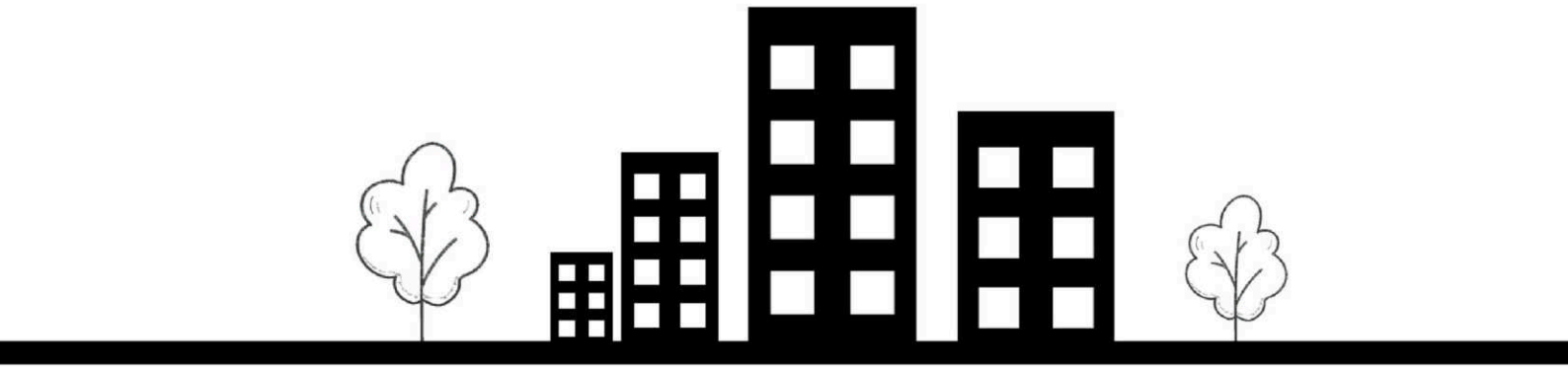
Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 884e7ba8-93b8-43c1-8166-4366a74ced57

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Skovveien 3 tirsdag 28.05.2024 kl. 17:00 - OBF sine lokaler i Sandakerveien 64.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Skovveien 3

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 14 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 15 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Kim Nordquelle valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 100 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

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

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

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Kari Elisabeth Monkerud og Celine Pedersen

Vedtak:
John Inge Røtting og Kim Nordquelle ble enstemmig valgt som styremedlemmer for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Laila Sundet Kolloen (stiller ikke til gjenvalg)

Vedtak:
Kristin Lied ble enstemmig valgt som varamedlem for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17.30.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Sandra Hasle Johansen, for 2 år
Styremedlem, John Inge Røtting, for 2 år
Styremedlem, Kim Arthur Nordquelle, for 2 år
1. varamedlem, Kristin Lied, for 1 år

Protokoll for Sameiet Skovveien 3

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	29.05.2024
Protokollvitne	Kim Nordquelle (sign.)	29.05.2024

VEDTEKTER
FOR
Garasjesameiet Skovveien 1-3

Vedtatt 17.08.16
Revidert 15.11.16

1. Navn og formål

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

Sameiets forretningskontor er i Oslo kommune.

1.2 Garasjesameiet består av 13 + 16 parkeringsplasser.

2. Garasjesameiets oppgaver

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

3. Sameiere

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

4. Styret

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

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

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

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

4.5 Styrets vedtak protokollføres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer. Styrets protokoll gjøres kjent for sameierne. Møteberettigede på sameiermøtet har rett til innsyn i protokollen.

4.6 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 av 3 styremedlemmer er til stedet. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende.

4.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet, slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.

4.8 Sameiet har ikke daglig leder.

5. Sameiermøte

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

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

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

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

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

5.3 Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene eller i loven. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende. Dersom styrets leder ikke deltar i avstemningen, avgjøres saken ved loddtrekning.

5.4 Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer mv. når utgiftene til tiltaket er vesentlig og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift, krever 2/3 av stemmene.

5.5 Avvikling av Garasjesameie krever 2/3 av stemmene.

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

5.6 Sameiermøtet behandler:

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

6. Fordeling og overføring av parkeringsplasser, samt forkjøpsrett

6.1 Garasjeplassene er fritt omsettelige, dog slik at sameiere i sameiet Skovveien 1 og Skovveien 3 har forkjøpsrett etter følgende prioriteringer:

- Første prioritert forkjøpsrett har seksjonseier, som ikke har garasjeplass, i det respektive sameiet der garasjeplassen blir ledig
- Deretter har seksjonseier, som ikke har parkeringsplass, i den andre seksjonen forkjøpsrett
- Deretter har seksjonseier, som har parkeringsplass, i det respektive sameiet der parkeringsplassen blir ledig, forkjøpsrett
- Deretter har seksjonseier, som har parkeringsplass, i den andre seksjonen forkjøpsrett
- Deretter har kontorseksjoner, i det respektive sameiet der seksjonen blir ledig, forkjøpsrett
- Deretter har kontorseksjoner, i den andre seksjonen, forkjøpsrett

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

7. Inndekning av kostnader

7.1 Til å dekke omkostningene til driften av garasjeanlegget, herunder fellesutgifter til sameiene Skovveien 1 og 3, skal sameierne betale a konto tilskudd kvartalsvis etter nærmere bestemmelser fra sameiermøte, basert på budsjett.

7.2 Fremleie av plass i mer enn tre måneder skal meddeles styret.

7.3 Utgifter til drift og vedlikehold av garasjeseksjonene skal fordeles med en lik andel for hver parkeringsplass, med henholdsvis 13 plasser i Skovveien 1 og 16 plasser i Skovveien 3.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Skovveien 1-3 Garasjesameie		**Vår ref.:**	727/28	**Fødselsdato eier:**	07.02.1994
Skovveien 1		**Type:**	Ideelt sameie	**Fødselsdato medeier:**	07.08.1984
0257 OSLO		**Eiere:**	Sandra Hasle Johansen, Michael Hjelmtveit		
Organisasjonsnr:	918 121 633	**Seksjonsnr:**	1		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **0**

Felleskostnader:	Felleskostnader Skovveien 1 (forfall hver 3. md.)	(6.936,00 i Jan. 25)	0
	Drift og vedlikehold garasje (forfall hver 3. md.)	(1.100,00 i Jan. 25)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sandra Hasle Johansen

Adresse: Skovveien 3

Postnr/-sted: 0257 OSLO

E-post: N/A

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 28.02.2025

Utestående saldo: **0**

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1982

Gårds/bruksnr: 211/222 - seksjon:1

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	705.7

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	05.10.1982	Første innflytting:	15.12.1989	SSBnr:	28
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Sameieandel		

Fasiliteter:

NØKLER, SKILT
Nøkler og garasjeportåpner bestilles fra styreleder.

FORSIKRINGER
Garasjesameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. For så vidt gjelder
området som har beliggenhet i Skovveien 3, så er polisenummeret 82867186. Området som har beliggenhet i Skovveien 1 har polisenummeret 83770427.
Oppstår skade i garasjeanlegget, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakter deretter OBF på telefonnummer 22 12 23 40 eller send en e-post til firmapost@obf.no hvor boligselskap, navn, adresse og skadeforløp fremkommer.
De enkelte gjenstander og kjøretøy er ikke dekket under forsikringen.

Boligopplysninger:

Skovveien 1-3 Garasjesameie	**Vår ref.:**	727/28	**Fødselsdato eier:**	07.02.1994
Skovveien 1	**Type:**	Ideelt sameie	**Fødselsdato medeier:**	07.08.1984
0257 OSLO	**Eiere:**	Sandra Hasle Johansen, Michael Hjelmtveit		

Organisasjonsnr: 918 121 633

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Annen informasjon:

VEDTEKTER
FOR
Garasjesameiet Skovveien 1-3

Vedtatt 17.08.16
Revidert 15.11.16

1. Navn og formål

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

Sameiets forretningskontor er i Oslo kommune.

1.2 Garasjesameiet består av 13 + 16 parkeringsplasser.

2. Garasjesameiets oppgaver

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

3. Sameiere

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

4. Styret

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

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

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

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

4.5 Styrets vedtak protokollføres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer. Styrets protokoll gjøres kjent for sameierne. Møteberettigede på sameiermøtet har rett til innsyn i protokollen.

4.6 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 av 3 styremedlemmer er til stedet. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende.

4.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet, slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.

4.8 Sameiet har ikke daglig leder.

5. Sameiermøte

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

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

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

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

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

5.3 Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene eller i loven. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende. Dersom styrets leder ikke deltar i avstemningen, avgjøres saken ved loddtrekning.

5.4 Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer mv. når utgiftene til tiltaket er vesentlig og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift, krever 2/3 av stemmene.

5.5 Avvikling av Garasjesameie krever 2/3 av stemmene.

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

5.6 Sameiermøtet behandler:

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

6. Fordeling og overføring av parkeringsplasser, samt forkjøpsrett

6.1 Garasjeplassene er fritt omsettelige, dog slik at sameiere i sameiet Skovveien 1 og Skovveien 3 har forkjøpsrett etter følgende prioriteringer:

- Første prioritert forkjøpsrett har seksjonseier, som ikke har garasjeplass, i det respektive sameiet der garasjeplassen blir ledig
- Deretter har seksjonseier, som ikke har parkeringsplass, i den andre seksjonen forkjøpsrett
- Deretter har seksjonseier, som har parkeringsplass, i det respektive sameiet der parkeringsplassen blir ledig, forkjøpsrett
- Deretter har seksjonseier, som har parkeringsplass, i den andre seksjonen forkjøpsrett
- Deretter har kontorseksjoner, i det respektive sameiet der seksjonen blir ledig, forkjøpsrett
- Deretter har kontorseksjoner, i den andre seksjonen, forkjøpsrett

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

7. Inndekning av kostnader

7.1 Til å dekke omkostningene til driften av garasjeanlegget, herunder fellesutgifter til sameiene Skovveien 1 og 3, skal sameierne betale a konto tilskudd kvartalsvis etter nærmere bestemmelser fra sameiermøte, basert på budsjett.

7.2 Fremleie av plass i mer enn tre måneder skal meddeles styret.

7.3 Utgifter til drift og vedlikehold av garasjeseksjonene skal fordeles med en lik andel for hver parkeringsplass, med henholdsvis 13 plasser i Skovveien 1 og 16 plasser i Skovveien 3.

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

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

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

Skovveien 1-3 Garasjesameie

Årsmøte 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 28.05.2024, kl 18:00

Sted: OBF sine lokaler i Sandakerveien 64

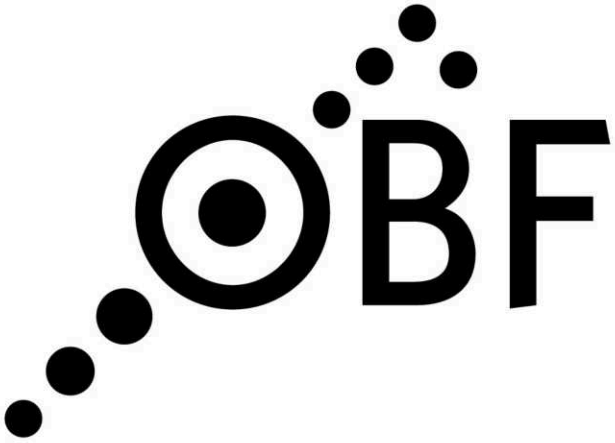
Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

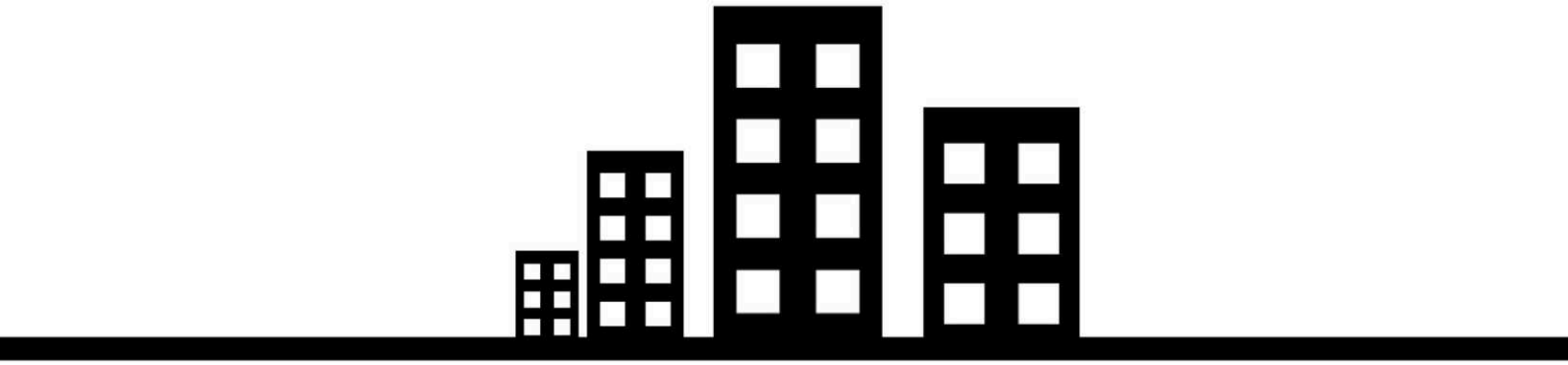
Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til kristian@kriskoeiendom.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _


OBF



Årsmøte i Skovveien 1-3 Garasjesameie

Tirsdag 28.05.2024, kl 18:00

OBF sine lokaler i Sandakerveien 64

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

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

Sandra Hasle Johansen stiller til valg som ny styreleder.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

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

John Inge Røtting stiller til valg som nytt styremedlem.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Kim Nordquelle stiller til valg som varamedlem.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

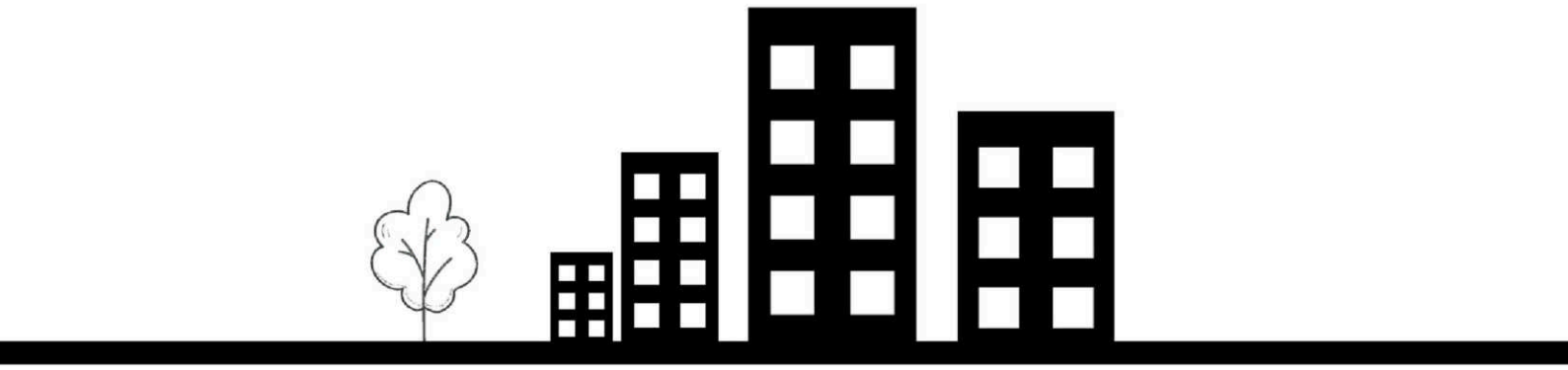
Oslo, 08.05.2024

Styret i Skovveien 1-3 Garasjesameie

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

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Skovveien 1-3 Garasjesameie

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på kristian@kriskoeiendom.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Skovveien 1-3 Garasjesameie

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

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

Telenor mobilnett

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

Garasjeåpner

Garasjeåpner til kjøre port bestilles gjennom styreleder.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Skovveien 1-3 Garasjesameie, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

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

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

De enkelte gjenstander og kjøretøy er ikke dekket under forsikringen.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 3 garasjeplasser.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

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

Styrets arbeid i 2023

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

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

Kostnadsutvikling 2024

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

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

23.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Skovveien 1-3 Garasjesameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.04.2024

ÅRSREGNSKAP

2023



¡ rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	511 164	531 746	514 176	635 664
Sum		511 164	531 746	514 176	635 664
Sum		511 164	531 746	514 176	635 664
Forretningsfrørsel og revisjon	2	39 087	27 895	41 150	34 750
Lønn og honorarer	3	39 935	39 935	39 935	39 935
Vedlikehold	4	34 816	10 304	40 000	30 000
Eksterne tjenester		448 000	379 234	362 292	486 780
Kabel-tv og bredb³ nd		7 770	8 093	0	0
Brensel og strøm		34 843	69 300	75 000	35 000
Andre driftsutgifter	5	24 695	14 219	9 000	15 000
Sum		629 146	548 980	567 377	641 465
Driftsresultat		-117 982	-17 234	-53 201	-5 801
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	6	12 623	4 521	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		12 623	4 521	0	0
¡ rsresultat	7	-105 358	-12 713	-53 201	-5 801
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	7	-105 358	-12 713	-53 201	-5 801

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	15
Forskuddsbetalte kostnader	8	0	623
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		299 637	417 306
Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r	9	6	6
Sum omlŋpsmidler		299 642	417 948
SUM EIENDELER		299 642	417 948

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

Oslo 31.12.23
Styret i Skovveien 1-3 Garasjesameie

Sted:_____, dato:_____

Kristian Sletten Kolloen	Gro Schjetne	Laila Sundet Kolloen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	17 306	0	35 000	30 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	3 750	10 304	0	0
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	13 760	0	5 000	0
Sum	34 816	10 304	40 000	30 000

Note 5 - Andre driftsutgifter

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

Note 6 - Renteinntekter

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

Note 7 - Disponible midler

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

Kommentar til disponible midler

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

Note 8 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 9 - Bundne midler

Saldo innest³ ende p³ konto for sÑ rvilk³ r inneholder kr 5,60 i bundne skattetrekksmidler

Note 10 - Kommentar egenkapital

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skovveien 1-3 Garasjesameie

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



Til årsmøtet i Skovveien 1-3 Garasjesameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Skovveien 1-3 Garasjesameie** sitt årsregnskap som viser et **underskudd** på **NOK 105 358**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

som inneholder vår konklusjon. Betrygg ende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 15.mai 2024
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

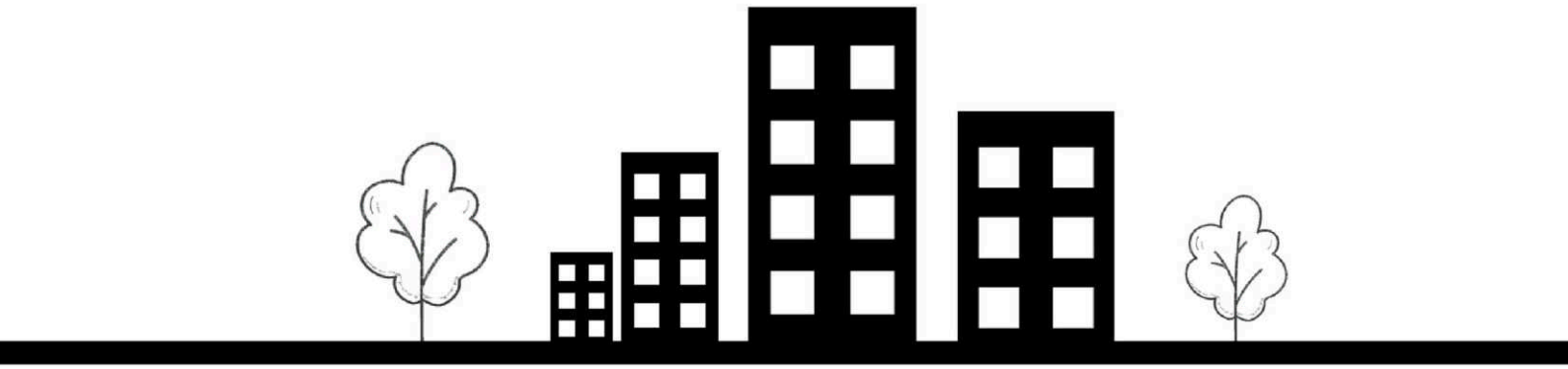
Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

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

PROTOKOLL

2024



Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 35 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

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

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

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

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

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

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Kim Nordquelle ble enstemmig valgt som varamedlem for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

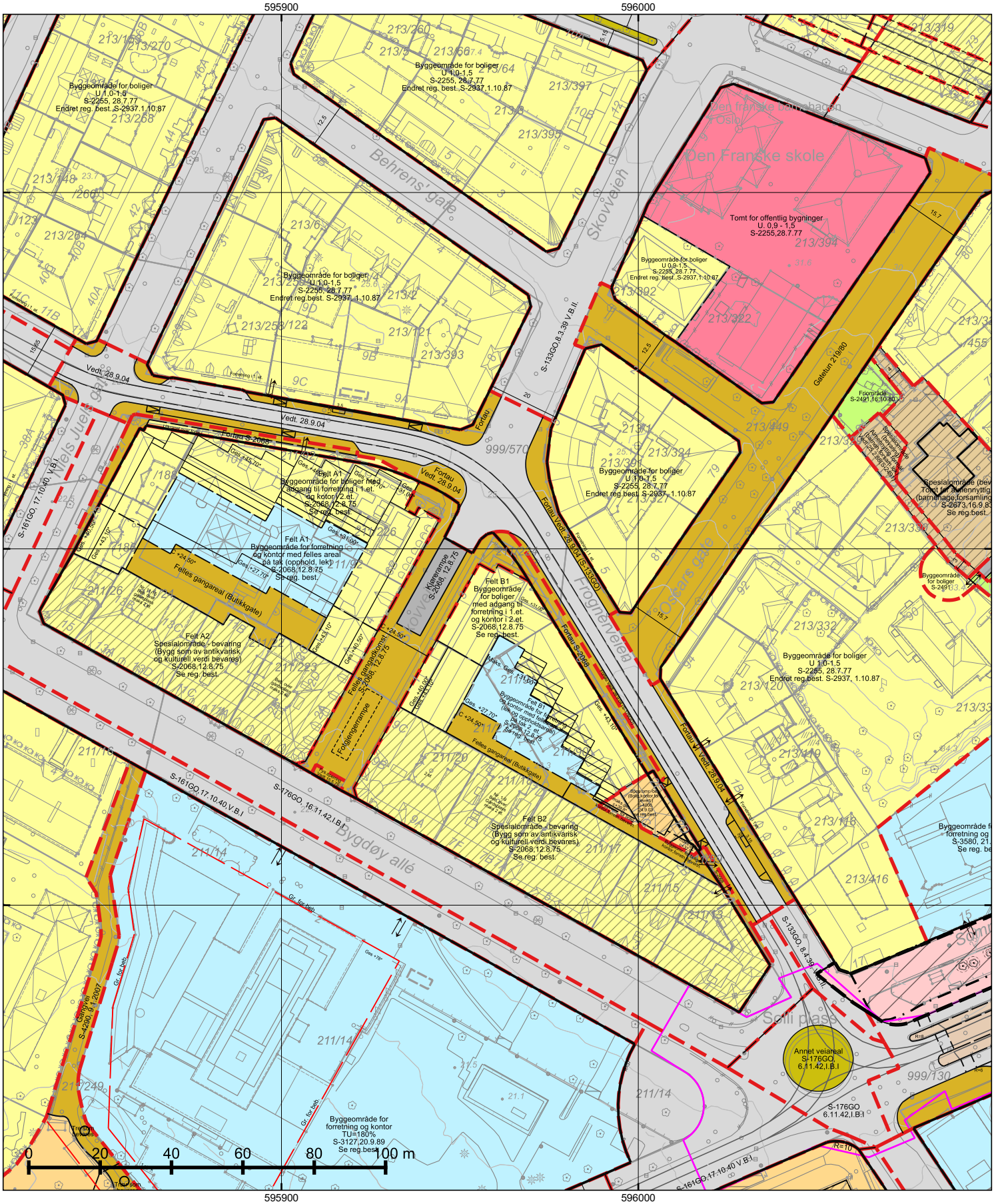
Styreleder, Sandra Hasle Johansen, for 2 år
Styremedlem, John Inge Røtting, for 2 år
Styremedlem, Gro Schjetne, 1 år igjen

Varamedlem, Kim Nordquelle, for 1 år

Protokoll for Skovveien 1-3 Garasjesameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138157/ 86505088
Deres ref.: 14040/ JOHKIN
Adresse: SKOVVEIEN 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/224

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
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 2013 - Torg

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

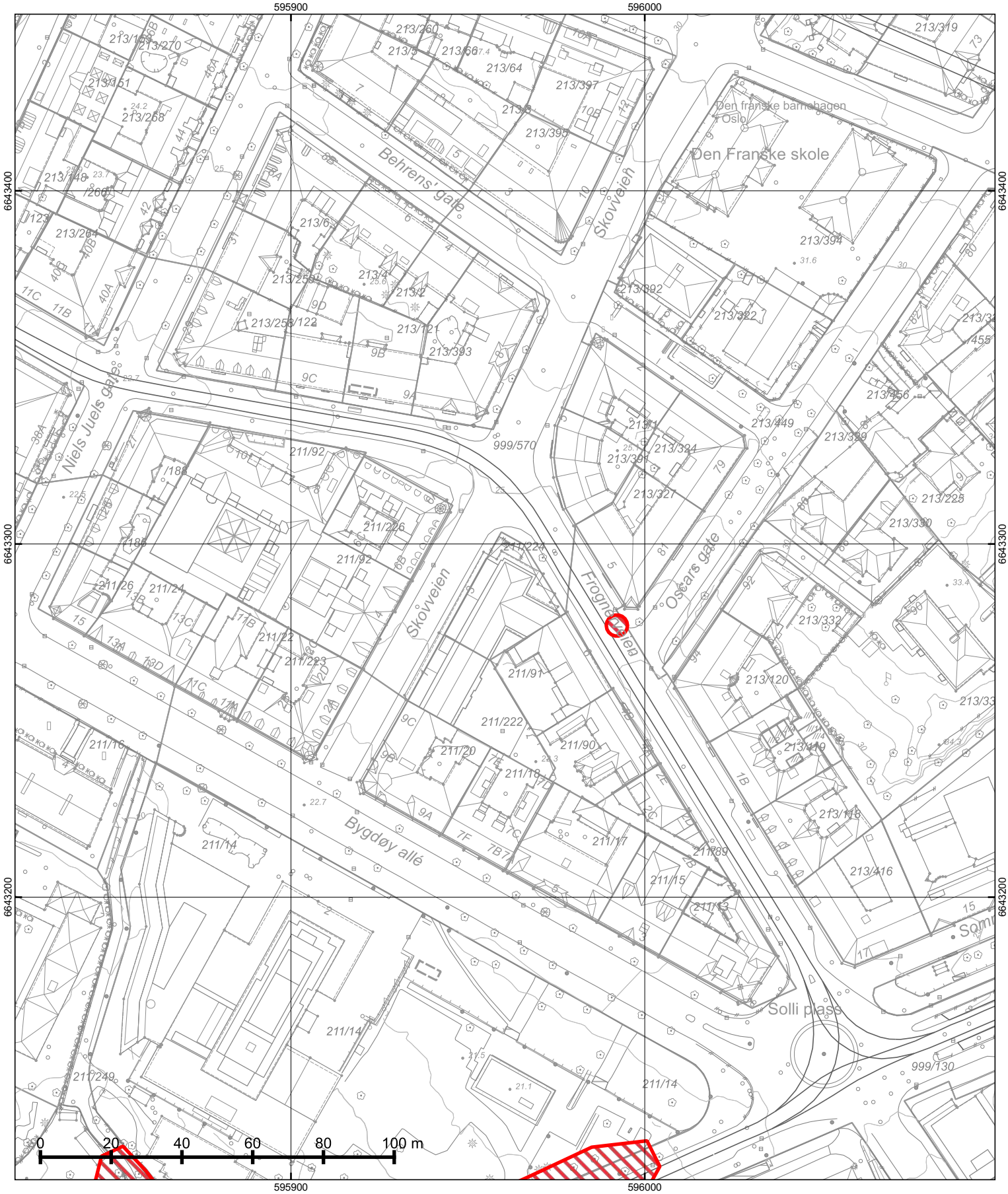
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

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

- Grense for bebyggelse
- 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

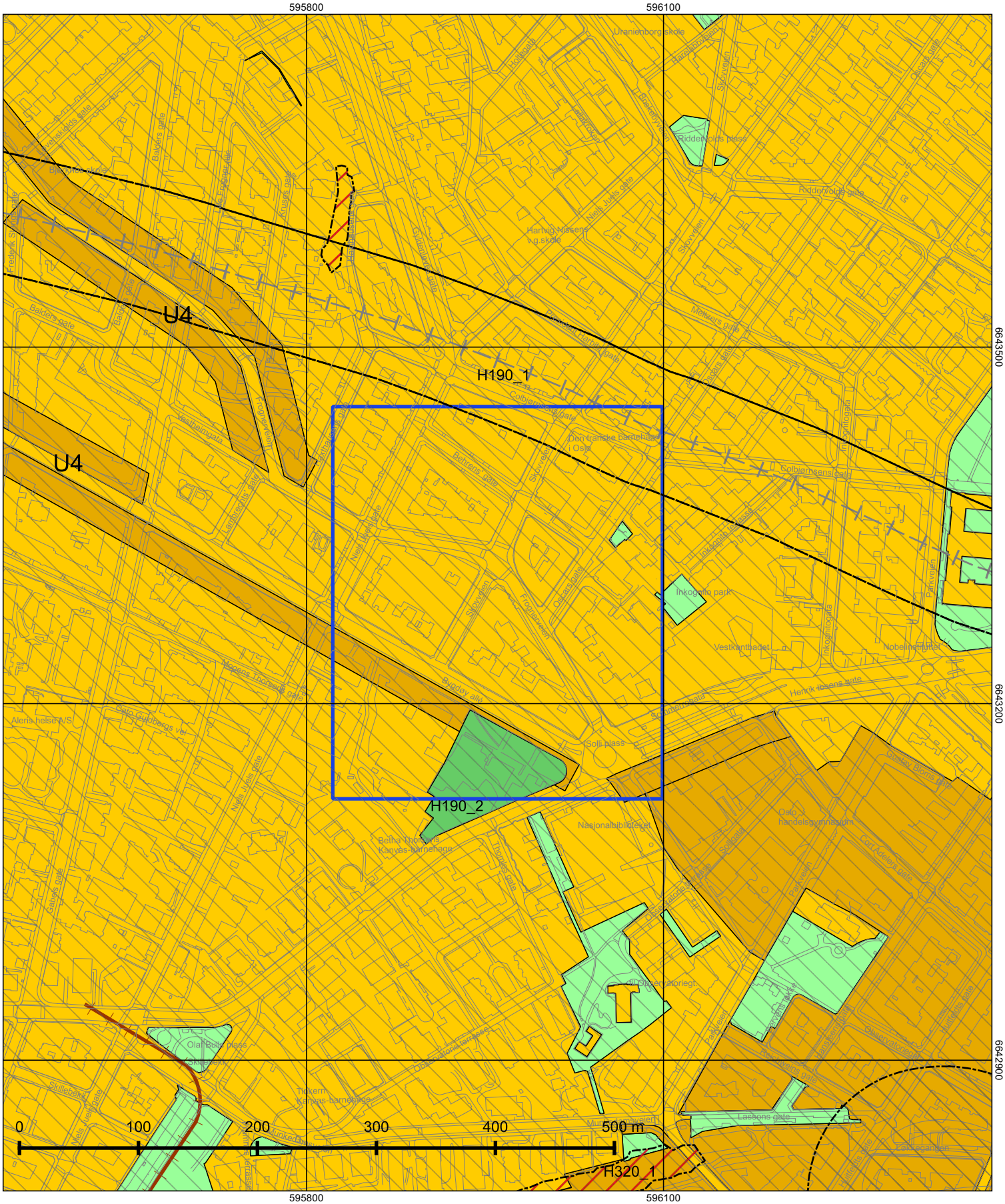
Dato: 05.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138157/ 86505088
Deres ref.: 14040/ JOHKIN
Adresse: SKOVVEIEN 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/224

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138157/86505088
Deres ref.: 14040/ JOHKIN

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.

AH/TFN

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den 16.juni 1986

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidets art: Skovveien 3

Journalnr.

Avsluttende synsforretning: 79/4242

20.11.84

Bygningens art: Nybygg

Byggherre: Boligblokk med kontorer og forretning.

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

Ansvarshavende: Bakstad & Hovind A/S, Fr. Nansens vei 2, 0369 Oslo 3

Ing. Trygve Bjerke d.y., Linstowsgt. 6, Oslo 1

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

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

For bygningssjefen

.....

Overingeniør

fung.

Arne Henriksen

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

Skj. o-15. ANDVORD. 3000.

Skovveien 3

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 302 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Niels Juels gate Linje 12N	1 min 0.1 km
Niels Juels gate Linje 12	1 min 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 4.9 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Meny Frogner	1 min
Kiwi Bygdøy Allè	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

VIA Vika Shopping & Restauranter	12 min
Apotek 1 Skovveien	0 min
Briskeby Vinmonopol	8 min

SPORT

Oslo handelsgym	6 min
Trafotaket streetbasketanlegg	6 min
SATS Solli plass	4 min
Friskis & Svettis Oslo	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

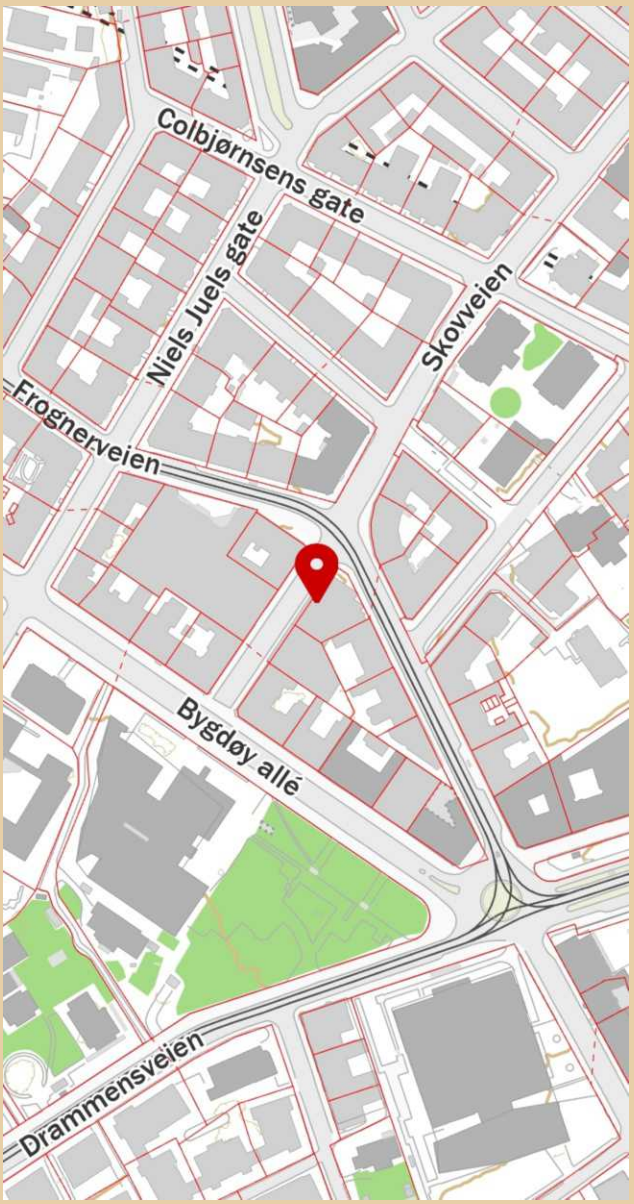
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

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 2025

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



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skovveien 3, 0257 Oslo
Gnr. 211, Bnr. 224, Snr. 9 og Gnr. 211, Bnr. 222, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7250051

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Thomas Eide Gunnerud

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 454 05 199

E-post: thomaseide.gunnerud@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.
