PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

SKOVVEIEN 35

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SKOVVEIEN 35, 0258 OSLO

Gnr: 213 Bnr: 410 Seksjon: 8
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	30/06/2025
Utskriftsdato:	07/07/2025
Oppdragsnummer:	97838
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder og en skapbod i kjeller, samt markert område i tilknytning til garasje for lagring av bildekk o.l.

Hjørneleilighet i 3. etasje med balkong.

Dødsboets representant opplyser om at leiligheten har opsjon på tilgjengelige garasjeplasser i sameiet.

Standard

Leiligheten holder i hovedsak noe eldre standard, og bærer noe preg av alder og etterhengende vedlikehold. Kostnader i forbindelse med oppussing og vedlikehold bør påregnes på flere bygningsdeler.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge dødsboets representant utført i den senere tid:

2023: Utskiftning av vindu i kjøkken.
ca. 2019/2020: Utbedring av lekkasje fra radiator i kjøkken.
ca. 2015: Fjerning av boblebadekar, lagt nye fliser på gulv og vegger der badekaret stod, og montert dusjkabinett.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1967, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se forøvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 3. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 3. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 3. etasje)
- Vinduer
- Rekkverk og annen fallsikring
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Ytterdører – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 25 000 – 50 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Brita Børresen
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Dødsboets representant: Arnfinn Nygaard, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 213 Bnr: 410 Seksjon: 8
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	810.4 m²
Eierbrøk seksjon:	833 / 10000
Hjemmelshaver:	Svein-Eirik Børresen (død)
Adresse:	Skovveien 35, 0258 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Dødsboets representant	30/06/2025		Opplysninger gitt av dødsboets representant under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke aktuelt da dette er ett dødsbo.		
Ambita infoland	30/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1967

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	77	77	0
Sum bolig:	77	77	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
3. etasje	Bad, Wc, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, To soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
3. etasje	77	0	0	7
Sum bolig:	77	5	0	7
Sum BRA:	82			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
3. etasje	Bad, Wc, Entré, Gang, Stue, Kjøkken, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

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

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, med pusset og malte fasader.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Bygningen har personheis.

Felles fasiliteter, ifølge dødsboets representant:
- Selskapslokale.
- Vaskeri.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Faktura er fremvist som dokumentasjon for utskiftning av vindu i kjøkken. Spikern Bygg AS, 23.01.2023.

Det er ikke aktuelt med øvrig dokumentasjon, da det ifølge dødsboets representant ikke har blitt utført øvrige oppgraderingsarbeider de siste fem år.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:

Vindu i kjøkken med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer forøvrig med tolags isolerglass, produsert i 1997.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Manglende fallsikring på vinduer.

Tilstandsvurdering: Vinduer har bunnhøyde på ca. 75 cm. Vindusåpninger under 80 cm må sikres med rekkverk e.l. for å unngå risiko for sammenstøt og fall. I dette tilfellet er det ikke etablert fallsikring i nedre del av vinduer, som gir økt risiko og det er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse EI-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Skyvedør til balkong med tilhørende vindusfelt med tolags isolerglass, produsert i 1966.

Tilstandsvurdering: Døren er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Det er noe sprekkdannelser i karmer o.l., samt i vinduskitt. Det er noe råteskader på utvendig listverk.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

Kostnadsestimatet omfatter kun utskiftning av døren.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 25 000-50 000,-

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Flere dører har slakke dørhåndtak som har behov for vedlikehold.

Dørterskel er sprekt på én dør.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal slitasje.

TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue, kjøkken og soverom.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 10-15 mm i alle målte rom.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i stue.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde og skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til TG 2. Gulvet kan ha noe merkbar skjevhet.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 7 m². Fliser på dekke og rekkverk i stålkonstruksjon, kledd med panelbord og beslag. Rekkverkshøyden er målt til ca. 87-91 cm.
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. Dette gir økt risiko for fall sammenlignet med dagens krav. Det er enkelte sprekte fliser, og noe sprekker i panelbord på rekkverk. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Malt teglsteinspipe i stue.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert, da konstruksjonen ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	Åpent, oppmurt ildsted i stue.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Avløpsrør i plast.
Felles hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende.

Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk wc og kjøkken. Ved tidspunkt for oppføring av leiligheten var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer av eldre dato, tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Det er fuktskader i parkett under flere radiatorer. Dødsboets representant opplyser om at det tidligere er utført reparasjon av lekkkasjer fra radiatorer. Fuktindikator er anvendt på gulvoverflater under radiatorer, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Tilstandsvurderingen omfatter kun anlegget i leiligheten. Felles varmeanlegg er ikke vurdert.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Avtrekk i kjøkken via ventilator. Oppdriftsventilasjon er med ventil i himling i bad og wc. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad og wc.

Tilstandsvurdering: Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet noe svakt/begrenset i bad og wc.

Ventilator i kjøkken er av eldre dato, og har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Det er ingen tilluft/friskluftsventiler i leiligheten.

Nevnte forhold medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i leiligheten, og det er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger delvis skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt dødsboets representant:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent, nyere sikringer.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Det gjøres oppmerksom på at det er feilmerking/nummering av hvilke av sikringsskapene som tilhører leilighetene. Det er gjort test ved å skru av og på enkelte sikringer, og det er det sikringsskapet i midten som tilhører denne leiligheten.

Det er observert enkelte løse stikkontakter/brytere. Det anbefales at forholdene kontrolleres og utbedres av fagperson.

Kabelinnføringer i sikringsskapet er ikke tilstrekkelig tettet, i forbindelse med brannsikring.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis TG 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Opplegg for oppvaskmaskin.

IKEA kjøkkeninnredning av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 2 er gitt på grunn av alder, normal bruksslitasje, noe skjevheter og delvis løs sokkel.

TG: 2

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med tostavs parkett. Fliser i wc.

Tilstandsvurdering: Gulvet står stedvis i spenn og har noe knirk og bevegelse ved normal gange.

Det er noe fuktskader og løse staver på parketten spesielt ved radiator i kjøkken, samt noe misfarging og sprekkdannelser.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal slitasje. Det bør påregnes å utbedre gulv hvor parkettstaver har løsnet. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Tapet og sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Malt trepanel på enkelte vegger.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,44 m målt i stue, kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med profilerte fronter i entré og ett soverom.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Generelle opplysninger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er av ukjent alder, men fremstår som noe eldre. Kostnader i forbindelse med rehabilitering bør påregnes pga. alder.

Dødsboets representant opplyser om at boblebadekar ble fjernet og erstattet av dusjkabinett, og at det ble lagt nye fliser på gulv og vegger der badekaret stod i ca. 2015.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i støpejern.
Tilstandsvurdering:	Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er vurdert ikke tilfredsstillende. Det er registrert noe svakt fall mot sluk og enkelte flate partier, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det kun ca. 10 mm, som gir noe økt risiko for at overflatevann kan renne ut av badet. Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid, som gir økt risiko for utettheter. Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger. Sluk har rustdannelser. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. I dette tilfellet er det registrert bom i flere fliser, og sprekkdannelse i en flis. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater. Mosaikkfliser i nedre del på deler av vegger.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Malt MDF panel.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Skyvedørsskap med glatte fronter. Speil over servant.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt noe antydninger til fuktskader/svelling i nedre del av benkeskap. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Funksjon er ikke undersøkt under befaringen. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger i våtsoner er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Fast inventar – Wc, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av speil med hylle, og hyller på vegg.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 3. etasje

Beskrivelse: Servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

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

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251075

Selger 1 navn
Brita Børresen

Gateadresse
Skovveien 35

Poststed	Postnr
OSLO	0258

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Svein-Eirik Børresen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251075

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251075

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

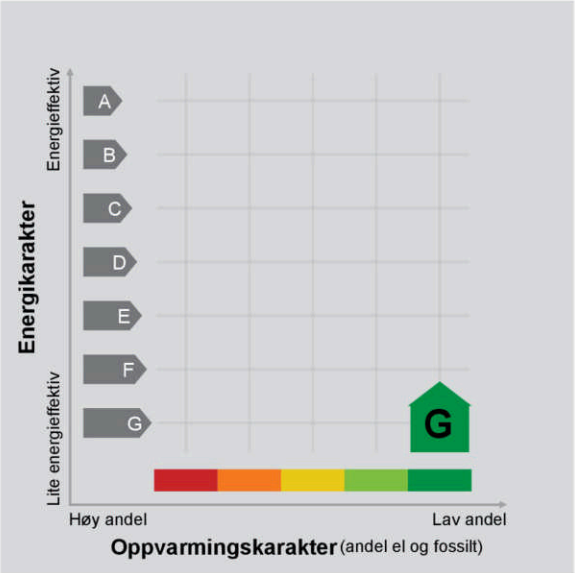
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brita Børresen	62af924cc36dfb6ad98dc e28caffd1cfece594b3	22.07.2025 08:58:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251075

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Skovveien 35
Postnummer	0258
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	410
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80654375
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-152373
Dato	07.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Luft kort og effektivt**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 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: 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 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: 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 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 15: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Bygningsmessige tiltak

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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: 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 26: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 27: 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.

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40251075 . Vår ref.: 5238-1-08 Dato: 04.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Skovveien 35
Organisasjonsnr:	971280816
Seksjonseier:	Børresen (bo), Svein-Eirik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Skovveien 35, 0258 OSLO
Seksjonsnummer:	8
Gnr.	213
Bnr.	410

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6656144.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hver seksjonseier har garasjeplass som er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen. Følger leiligheten ved salg. I tillegg leier sameiet ut garasjeplasser. Styret må kontaktes for leie av garasje. Det påløper administrasjonskostnader etter gjeldene priser til forretningsfører ved leie av plass. Leietager faktureses innskudd for portåpner kr .1000,- + adm.kostnader. Nøkler bestilles av styret. På årsmøtet 22.03.18 ble det bla vedtatt at styret gis fullmakt til å ta beslutning for utskifting av oljefyr herunder at det byttes til el-kjele og elbillading basert på OBOS prosjekt sine anbefalinger, hensyntatt sameiernes innspill på årsmøtet, og iverksette dette prosjektet i kommende periode. Selskapet har fått innvilget refinansiering på inntill 4,8 millioner til fremtidige prosjekter/vedlikehold. Lånet vil trolig bli utbetalt over flere utbetalinger i 2019. 3.7 millioner av dette er refinansiert/utbetalt juni 2019.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208408909
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	950 000,00
Innfrielsesdato:	30.09.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfrihet til og med September 2026

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 000,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 000,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 053,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 692,-
Annen formue:	18 061,-
Gjeld:	79 167,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208408909
Restsaldo:	79 166,67
Kapitalkostnader:	491,67

Avdragsfrihet opphører i September 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 79 166,67,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Finn Unhjem, e-post: skovvn35@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5238
SAMEIET SKOVVEIEN 35

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SKOVVEIEN 35

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 19:00, Selskapslokalet i bygget, Skovveien 35.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SKOVVEIEN 35

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rune Edvin Marthinussen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anne Birgitte Junge v/OBOS foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Kommentarer regsnkap 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024 - Sameiet Skovveien 35.pdf
3. 5238 Sameiet Skovveien 35_Vedlikehold.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder, velges for to år på årsmøtet.

Roller og kandidater

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

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

Styret har hatt jevnlige møter igjennom året.

I tillegg til vanlig vedlikehold og serviceavtaler har følgende arbeider blitt utført:

BALKONGER

Rehabilitering av alle balkongene, utført av Wettergren AS

EL-ANLEGG

Norelco har gjennomført forbedringer iht. el-rapporten, bod og sikringsskap

GARASJER

Installert en ny el-lader (Norelco)

Utbedret varmekabler for avløpsvann ved garasjeportene mellom K2 og K3

En del problemer og reparasjoner på garasjeport i Kjeller 2, har bestilt ny garasjeport, som leveres februar/mars 2025 (Industriporter). Halvparten av kostnaden, rundt 31 000 kroner inkl mva, ble betalt ved bestilling.

Det har vært så godt som fullt belegg på de utleide garasjeplassene hele året

Utleiepris på garasjene ble økt med 5% fra og med 1.1.2025.

VANN/FYRING/SANITÆR

Skiftet avløpsventil på rør som går i taket i K2

Skitet ut en defekt enhet i el-kjelen

Skiftet avløpsventil på vaskemaskin (JACO)

ENERGIKARTLEGGING

Ble satt i gang på slutten av 2024 (Selvaag). Blir videreført og får rapport våren 2025.

Vi byttet vaktmesterselskap 1. desember 2024, det nye selskapet heter FORTRINN

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak avgiftspliktige inntekter og ladeinntekter elbil.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold maling balkonger.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 216 427.

Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.
Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
I Oslo kommune er det lagt inn 18 % økning i vann- og avløpsavgiften og 4 % økning i renovasjonsavgiften i tråd med forslaget fra Oslo kommune.

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skovveien 35 Sameie.

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Til styret i
SAMEIET SKOVVEIEN 35
c/o OBOS Eiendomsforvaltning

Oppdragsavtale for revisjonsoppdrag

Gjeldende profesjonsstandarder for revisjon krever at det foreligger oppdragsavtale mellom revisor og oppdragsgiver, som fornyes når det skjer endringer hos revisor eller oppdragsgiver. BDO AS sender oppdatert oppdragsavtale minimum hvert tredje år.

Vår forståelse av revisjonsoppdraget defineres av denne avtalen og standardvilkårene. Disse er tilgjengelige på https://www.bdo.no/nb-no/om-bdo/praktisk-informasjon/standardvilkar. For denne avtale gjelder standardvilkår Del I: generelle vilkår, samt Del II punkt 20: særvilkår for revisjons - og andre attestasjonsoppdrag, samt avtalte kontrollhandlinger. Ved eventuell motstrid mellom standardvilkårene og denne oppdragsavtale, er det vilkårene i avtalen som gjelder.

Denne avtalen, med tilhørende standardvilkår, dokumenterer og bekrefter at vi, BDO AS, påtar oss oppdraget som selskapets revisor, formålet med og omfanget av revisjonen, våre plikter som revisor og formen på eventuelle uttalelser fra oss. Ansvarlige statsautoriserte revisorer på oppdraget er Hans Petter Urkedal, Bente Hodne, Sven Aarvold og Jarle Haukvik, som på vegne av BDO AS vil være ansvarlige for utførelsen av revisjonen. I tillegg vil en eller flere revisormedarbeidere være knyttet til oppdraget under ledelse av ansvarlig revisor.

Tjenester som inngår i leveransen:

- Revisjon av årsregnskap

Øvrige tjenester

Vi vil levere øvrige tjenester etter nærmere avtale, i den grad disse ikke er egnet til å påvirke vår uavhengighet som revisor. Vi vil i utgangspunktet inngå en egen oppdragsavtale som regulerer disse tjenestene. I tilfelle vi avtaler med dere å utføre tilleggstjenester, uten at det inngås egen oppdragsavtale, gjelder likevel våre standardvilkår for den aktuelle tjenesten.

Ansvarsbegrensning

Standardvilkårene inneholder utfyllende bestemmelser, blant annet begrensninger i vårt erstatningsansvar. Med mindre annet er avtalt i oppdragsavtalen, vil maksimalt erstatningsansvar for BDO, inklusive eventuelt ansvar for den oppdragsansvarlige, der denne er personlig ansvarlig for oppdraget, være det høyeste av 10 ganger påløpt honorar (inklusive merverdiavgift) for den påstått mangelfulle tjenesten og NOK 1 million, begrenset oppad til NOK 50 millioner.

Honorar

Årlig honorar for revisjon er iht tilbud og rammeavtale med OBOS.

For tilleggstjenester eller tilleggsarbeid ut over det som inngår i den avtalte leveransen, faktureres det etter medgått tid, etter de enhver tid gjeldende timesatser.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg 2 8 av 28 Årsregnskap 2024 - Sameiet Skovveien 35.pdf
Transaksjon 09222115557541095721 Signert REM

Frist for endring av revisor

Dersom selskapet vil velge en annen revisor, skal BDO AS varsles skriftlig om dette innen 01.10. i regnskapsåret. Dersom varsel ikke er mottatt innen denne fristen, vil det bli fakturert fullt revisjonshonorar for regnskapsåret. Vi vil selvfølgelig da revidere årsregnskapet dersom selskapet ønsker det.

Med vennlig hilsen
BDO AS



Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor

Bekreftelse av vilkår

Vi ber om at dere underskriver og returnerer et eksemplar av oppdragsavtalen til oss for å bekrefte at dere samtykker i vilkårene for revisjonen av regnskapet, herunder våre respektive ansvarsområder.

Undertegnede bekrefter mottakelse og samtykker i vilkårene på vegne av SAMEIET SKOVVEIEN 35.

_____		_____		_____
Sted og dato		Navn (blokkbokstaver) og stilling		Signatur

Vedlegg 2 9 av 28 Årsregnskap 2024 - Sameiet Skovveien 35.pdf
Transaksjon 09222115557541095721 Signert REM

SAMEIET SKOVVEIEN 35
ORG.NR. 971 280 816, KUNDENR. 5238

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	492 336	493 482	500 000	1 513 000
Avgiftspliktige inntekter		1 002 040	869 450	850 000	0
Vaskeri		8 340	8 971	8 000	8 000
Ladeinntekter EL-bil		155 828	151 453	120 000	120 000
Andre inntekter	3	17	4 313 550	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 658 561**	**5 836 905**	**1 478 000**	**1 641 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-10 575	-10 575	-11 000
Styrehonorar	5	-80 000	-75 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-4 692	-7 729	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-79 688	-75 782	-87 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-6 012	-38 324	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-1 657 193	-387 628	-351 000	-353 000
Forsikringer		-118 177	-103 179	-114 000	-137 000
Kommunale avgifter	9	-91 808	-68 822	-99 100	-114 000
Energi/fyring		-327 209	-473 447	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 934	-64 595	-65 000	-68 000
Andre driftskostnader	10	-72 199	-82 442	-83 000	-86 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 516 192**	**-1 387 523**	**-1 206 675**	**-1 257 000**
DRIFTSRESULTAT		**-857 631**	**4 449 382**	**271 325**	**384 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 640	8 762	0	0
Finanskostnader	12	-20 298	-215 997	0	-73 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-7 658**	**-207 236**	**0**	**-73 000**
ÅRSRESULTAT		**-865 289**	**4 242 147**	**271 325**	**311 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	131 716		
Fra opptjent egenkapital		-131 716	0		
Udekket tap		-733 573	0		
Reduksjon udekket tap		0	4 110 431		

Transaksjon 09222115557540880013 Signert REM, AG, GMG

SAMEIET SKOVVEIEN 35
ORG.NR. 971 280 816, KUNDENR. 5238

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		78 639	31 871
Forskuddsbetalte kostnader		17 434	19 256
Andre kortsiktige fordringer	13	33 835	46 000
Driftskonto OBOS-banken		234 057	124 412
Sparekonto OBOS-banken		208 722	446 270
SUM OMLØPSMIDLER		**572 686**	**667 809**
SUM EIENDELER		**572 686**	**667 809**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	131 716
Udekket tap	14	-733 573	0
SUM EGENKAPITAL		**-733 573**	**131 716**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	950 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**950 000**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		68 445	97 746
Leverandørgjeld		87 258	260 744
Skyldige offentlige avgifter	16	195 162	172 604
Påløpte renter		394	0
Annen kortsiktig gjeld	17	5 000	5 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**356 259**	**536 094**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**572 686**	**667 809**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,06.03.2025
Styret i Sameiet Skovveien 35

Rune Edvin Marthinussen/s/ Anne-Kristin Gohn/s/ Grethe Målfrid Gustavsen/s/

Transaksjon 09222115557540880013 Signert REM, AG, GMG

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	432 000
Garasje	51 486
Korrigering tidl. år	8 850
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**492 336**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	17
SUM ANDRE INNTEKTER	**17**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 280**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

Transaksjon 09222115557540880013 Signert REM, AG, GMG

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 692.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 012
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 012**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Wettergren - vedlikehold balkonger	-1 277 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 277 000**
Drift/vedlikehold bygninger	-2 056
Drift/vedlikehold VVS	-35 453
Drift/vedlikehold elektro	-49 413
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 252
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 946
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 300
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 608
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-218 165
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 657 193**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-48 449
Feieavgift	-3 536
Renovasjonsavgift	-39 823
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-91 808**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 544
Vaktmestertjenester	-19 130
Renhold ved firmaer	-42 911
Andre fremmede tjenester	-187
Trykksaker	-1 859
Andre kontorkostnader	-994
Porto	-275
Bank- og kortgebyr	-3 305
Øreavrunding	3
Velferdskostnader	-1 998
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-72 199**

Transaksjon 09222115557540880013 Signert REM, AG, GMG

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	10 052
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 280
Andre renteinntekter	309
SUM FINANSINNTEKTER	**12 640**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter/gebyr OBOS-banken	-20 298
SUM FINANSKOSTNADER	**-20 298**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Lading el-bil 4. kvartal	33 835
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**33 835**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.09.26

Opprinnelig 2024	-950 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-950 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-950 000**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig mva.	-195 162
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-195 162**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita	-5 000

Transaksjon 09222115557540880013 Signert REM, AG, GMG

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 000**

Transaksjon 09222115557540880013 Signert REM, AG, GMG

Oversikt over vedlikehold

2023

Det dyre felleslånet på ca. 4, 2 millioner ble innløst. Hver seksjon betalte inn 355 000 kroner.

Heisstans i sommer i flere uker. Vanskelig å få byttet ut defekt del, KONE måtte få eksperthjelp fra Tyskland, tok lang tid og ble dyrt.

Reparert en mindre lekkasje fra utett papp på taket

Reparert ganske stor vannlekkasje i fyrrommet.

Norelco gikk gjennom hele det elektriske anlegg og utarbeidet en el-rapport, en del småting og noe litt større arbeid ble anbefalt gjort.

OBOS prosjekt utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet, som kan bukes som et styringsverktøy i årene framover

En feil på el-kjelen førte til kalde leiligheter noen dager i høst. Norelco utbedret feilen.

Reparasjoner/utbytting av mindre deler på garasjeporter.

Installert tidsbrytere på lys i alle garasjene

Det har vært nesten fullt belegg på utleieplassene våre mesteparten av året

Garasjene ble maskinfeid grundig i juli.

Styret har hatt befaringer og innhentet forskjellige tilbud for reparasjon av balkonger.

De store trærne i forhagen ble skåret ned

Kjellerganger og lagerrom i 3.kjeller ble ryddet for alt som sto rundt omkring.

Utbedret feil på porttelefon

2022

Godt belegg på utleieplassene i garasjene hele året.

Store vannmasser i garasjene i perioder med snø/slaps. Tiltak: økt vaktmestertjeneste.

Det rant inn vann nederst på veggen mot stikkvei inn til Skovveien 49. Ikke lekkasje på rør fra S49. Slike reparasjoner eller følgeskader dekkes ikke av forsikring siden veggen skaden er mer enn 40 år. R-Bygg reparerte skaden i veggen.

Pumpen i avløpskummen i tørkerommet klarte ikke ta unna. Begge kummene ble suget rene for mye gammelt slam og skitt. Den gamle ventilen på avløpsrørene ut av bygget ved «buret» i midtre kjeller var nedslitt og tettet helt igjen. Ventilen og en del av røret ble byttet til en ventil som kan åpnes og renses lett.

Byttet alle lysstoffrør i vaskeri og på uteområdene til ledlys. Skrudde også ut en del av dem, for å bruke mindre strøm. Norelco skal sette inn sensorbrytere i garasjene.

Jordfeil og kortslutning to steder i selskapsrommet -reparert.

Problemer med at batteriene i røykvarslerne i garasjer og kjellere ikke har virket skikkelig kun et par-tre måneder etter at de ble byttet. SFTY byttet samtlige. Byttet senere ut to av varslerne som fortsatt ikke virket tilfredsstillende.

Satt inn termostat på alle radiatorer i fellesområdene, disse er nå satt på lav stilling. Beboerne byttet også ut på nesten samtlige radiatorer i sine leiligheter.

Det har vært vanskelig å få opp varmen i leilighetene. Skyldes mye luft og dårlig trykk. Fortsatt lufting av radiatorer av og til kan være nødvendig. Ekspansjonskjelen er blitt reparert, det har forbedret situasjonen. Nå fungerer også tidsbryter for dag- og nattetemperatur. Rørleggeren tok også inn en ekspert på varmeanlegg i gamle bygg. Anlegget fungerer nå, men vi må regne med at mye av det må byttes ut etter hvert. Varmtvannsbeholderne er på «overtid» i forhold til forventet levetid.

Stor lekkasje på et rør til varmeanlegget, det sprakk med et smell tidlig en morgen og store mengder vann varmt vann sprutet ut. Det tok mange timer å få det reparert, og en jobb med å få bort alt vannet som også hadde rent ut i bodgangen.

Reparasjon av dørreim og dørkontakt i heisen, ellers vanlig vedlikehold

To runder med ekstra innkalling av Industriporter, ellers ordinær service på alle portene

2021

To runder med reparasjoner på garasjeporter.

Det har vært gjennomgående godt belegg på utleieplassene hele året.

Installert 7 nye el-billadere i 2021, stor etterspørsel etter dette.

Byttet alle nød- og ledelys i oppganger, kjeller og garasjer Feil på utelys inngangsparti, forhage og terrasse reparert. Byttet til nye downlights i postkasserommet, ledlys. Disse kan holde i 10 år uten å bytte pærer. Ledlysene vil også spare strøm 80-90 % strøm i forhold til de gamle.

Byttet et relé for lys på terrasse.

Bedene i forhagen og i hjørnet på terrassen ble oppgradert. Lagt tekstilduk og bark. Plantet ti rododendronbusker i forhage, og busker i bedet på terrassen.

Avtalen med Telia er oppgradert så tjenesten er nå bedre og raskere.

I sommer fikk vi hakket bort store murbiter fra undersiden på balkongene, fare for at skulle falle ned og skade noen.

Kone tok en ekstra grundig gjennomgang og service på heisen etter en del problemer på våren. Fortsatt problemer på høsten, ny runde med Kone.

Installert system for varsling om brann/røyk/luftfuktighet i leiligheter, oppgang, garasjer og viktige rom i kjeller. Firmaet SFTY installerte systemet og står for oppfølging/service. Systemet fungerer også som innbruddsalarm i hver enkelt leilighet. Forsikringspremien redusert med kr 10 000 per år pga. installeringen.

Mellomgangen fra trappegang til garasje 2 og 3 ble malt.

Renset putetrekk til sofa, stol og gardiner i hallen

Vaktmesterselskapet fikk satt på nedfalt rist over lufteventil øverst på huset uten å sette opp dyrt stillas.

2020

I perioder en del ledige garasjeplasser. Annonsert på Finn.no og sendt ut info til eiendomsmeglere i området. Sjekket priser mot andre i anlegg vårt område, vi ligger noe over middels i pris.

Installert 2 nye el-ladere rundt nyttår.

Noe etterslep av småting etter rehabiliteringen av betongdekkene i garasjen er blitt utbedret.

Mye fuktinnsig fra mur i lagerrommet i garasje 2, luftavfukter der inne har hjulpet en del, og det er blitt montert vifte i veggen ut til garasjene. Luftfuktigheten er blitt lavere etter dette.

Byttet system for fjernkontroller i garasje 1, Industriporter er leverandør her.

Myntautomatene i vaskeriet er forsøkt brutt opp og ødelagt. Har vurdert kortautomater, men kostnaden ved utbytting er stor i fohold til hvor mye vaskeriet brukes. Installerte dørhåndtak med kode for adgang til vaskeriet fra Skovveien 33.

Gjennomført dugnad sammen med en landskapsarkitekt for å rydde bedene i forhage og på terrasse.

2019

Oslo kommune jobbet med avløpsrørene ute i veien, førte til store vannmengder som rant opp i sluket ved inngangspartiet, inn i gangen og nedover i etasjene. Hverken vi eller nabohusene ble varslet om at vann ikke måtte brukes i huset denne dagen. Firmaet påstår at de har gjort det. Klager til Oslo kommune med krav om dekning av utgifter til rørlegger og ekstra vaktmesterarbeid, kr 10594, har foreløpig ikke ført fram.

Avløpsrørene i kjeller gikk tett, med følgene oversvømmelse av kloakk i tørkerom og vaskerom flere ganger. Spylebil måtte komme hit tre ganger før alt ble i orden. Det ble funnet masse håndtørkepapir i rørene som dannet tette propper, dette er nok er blitt kastet i toalettet i kjeller 2.

Lekkasjer på rør til sprinkelanlegg i garasjene førte også til ekstra rørleggerutgifter.

Styringsenhet i heisen måtte skiftes, heisstans i flere uker pga problemer med levering av deler.

Rør i garasje 1 ble kjørt i stykker uten at vi har kunnet bevise av hvem. Påfølgende lekkasje.

Arbeidet med mer strøm til huset, installering av el-kjele og 21 ladestasjoner i garasjene ble fullført.

Rehabillitering av betong og legging av nytt dekke i alle garasjen ble gjennomført i sommer, et meget omfattende arbeid, som dessverre førte til mye bråk og noen klager fra naboer.

Det har vært en del hærverk og uønskede personer som har prøvd å ta seg inn i huset. Blant annet tyveri av sykkel i garasjen,

Alle må være påpasselige med å holde dører lukket og låst og ikke slippe inn folk som ringer på og sier de har et eller annet ærend i huset.6 ledige garasjeplasser ved årskiftet.

2018

Norelco fikk jobben med utskifting til el-kjele og installering av ladestasjoner til el-biler.

Det ble søkt Hafslund om tilførsel av mer strøm høsten 2018, arbeidet ble forsinket og gravingen og strekking av kabler kom ikke i gang før i januar 2019.

Tilstandsanalyse på betongdekket i alle tre garasjene. Innhentet tilbud på arbeidet med utbedring av betongen og legging av nytt dekke, og på katodisk beskyttelse av armeringsjernet.

Beboermøte besluttet at sameierne skulle betale inn kr. 80 000 per seksjon til noe dekning av kostnader med disse store arbeidene, resten dekkes ved opptak av lån. Husleien økes fra 1.7.2019.

Lagerrom i kjeller 3 ble ryddet og nytt lagerrom i kjeller 2 ble gjort tilgjengelig for sameierne. Boligdrift flyttet sitt lager fra 2 til 3 kjeller.

Fukt i lagerrommet i 2 kjeller, rommet ble tørket ut, malt og delt opp i egne felt til seksjonene.

Utsiden av mur rundt terrassen som vender mot Skovveien 37 og 49 ble reparert. Utgiftene for dette ble delt mellom oss og Skovveien 49.

En del planter og trær døde vinter og sommer, vaktmester skar ned døde trær og ryddet opp en del.

Rene Rom tok en rundvask på selskapsrommet.

Feiemaskin til bruk i garasjene er innkjøpt.

3 ledige garasjeplasser ved årsskiftet.

2017

Mye arbeid med å finne alternativer til oljefyring, og utrede el-billading. OBOS-prosjekt ble engasjert for å hjelpe til med å få fram kostnader/vurdere alternativer.

Omfattende opprydning i garasjene og tilbakeføring av sameiernes garasjeplasser i henhold til den tinglyste seksjoneringen.

Defekt styringsenhet i grunnpumpe byttet ut, etter to oversvømmelser i 3. kjeller.

Lamper med ledlys montert i trappeoppgangen. De fungerer også som nødlys.

Nye stigeledninger ble installert. Alle leilighetene kan nå få oppgradert sitt sikringsskap og få mer strøm til leiligheten.

Inngått ny avtale med Get. Fasttelefon er fjernet fra abonnementet.

Murt fast mange løse heller på toppen rundt hele terrassemuren.

2016

Høsten 2016 byttet vi vaktmesterselskap til Viken Renhold. Ansvarlige for bygget er David Jacobsen 909 60 723, vaktmester er Aklilu, 479 28 822.

Mye arbeid ble lagt ned med prosjektet å bytte fra oljefyr til bergvarme, flere aktører har vært inne og vurdert mulighetene.

Befaring med brannvesenet i bygget. De var i hovedsak fornøyd med tilstanden, men kommentar på manglende nødlys i trappeløpet og lagring av pappesker og skrot i garasjene.

Fellesdugnad på høsten hvor vi fikk ryddet i lagerrom garasje 3 og på andre fellesarealer.

En rørlegger sjekket radiatorene i leilighetene, og det trengs en oppgradering i flere leiligheter. Venter med dette til utbytting av oljetanken. Eventuell drypping fra radiator må hver enkelt ta ansvar for i sin leilighet.

Alle lysstoffrør i garasjene og vaskekjeller er skiftet til ledlys.

Firmaet Kreno v/Kristoffer Kvernberg malte hele trappeoppgangen og inngangsparti.

Opprydning og beplantning i bed øverst mot Skovveien 37.

Låssylinder skiftet i garasje 3.

Garasjene har hatt fullt belegg hele året med unntak av korte perioder mellom leietakere.

2015

Det er lagt nye varmekabler og nytt dekke i nedkjørsel til garasje 2 og 3. Armeringen over garasjeport 3 er reparert.

Feil med belysning i inngangspartiet er reparert.

Dører i inngangspartiet er malt.

Vaskeriet har fått ny vaskemaskin og tørketrommel.

Ny led-belysning i trappeløpet ned til garasjene

2014

Tatt ned og kjørt bort større - og ubrukt - ventilasjonsanlegg fra 1960-årene i alle garasjeetasjene, murt igjen og pusset alle åpningene mellom etasjene, fra tredje kjeller til luftetårnet på uteområdet.

Skiftet de to svakstrømelektriske motorene som brukes for åpning av inngående og utgående hoveddør.

Skiftet slitt låssylinder i ringetablået (til bruk for inngående ferdsel).

Satt opp en (midlertidig) ny overligger og stålsøyler i og rundt porten til tredje kjellers garasje.

2013

Skiftet dørene til alle leilighetene og til selskapsrommet. til ståldører med følgende spesifikasjoner: Sikkerhetsdør S 43 med flerpunktslås,

innbruddsklasse 3, brannklasse A 60, lydklasse 35 db, røyktetthet.

Nye låssylindre og nye navneskilt.

Installert totalt ny elektrisk hovedtavle med jordfeilovervåking per hovedsikring.

Styret har inngått en ny og forbedret avtale med Get.

Alle peisvifter har fått ettersyn, og utbedring er skjedd der det var nødvendig.

Av sikkerhetshensyn er det satt opp et gjerde mellom Skovveien 33 og 35.

Forhagen er oppgradert med 10-12 nye rhododendronbusker.

2012

Full rehabilitering av pipeløpet (innvendig stålpipe) fra fyrrommet til toppen av heishuset (8 etasjer).

Levert ut nye brannslukningsapparater til alle boligseksjoner, samt skiftet i selskapsrom, vaskeri etc. – og plassert ut brannslukningsapparater i foajé og på alle reposer i boligetasjene. (Se Styrets årsberetning.)

Levert ut batterier for røykvarslere til alle boligenheter.

Renset rørene fra alle kjøkkener som vender mot Skovveien (i og med at rørene der går horisontalt allerede i taket over foajeen, har de hatt spesielle problemer).

Renset og strammet opp alle vinduene i heisens ytre dører i inngangsetasje og alle boligetasjer.

2011

Det er foretatt en total modernisering av kjøkkenet i selskapsavdelingen, vegger og tak er malt, det er innkjøpt og installert nye benker, skap, hyller, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap.

Tre av de fire vannledningene som fører vann inn og ut av vårt hus er reparert. Det måtte graves opp ute i gaten for å finne hvor feilen lå.

I første kjellers garasjeport måtte vi skifte den store akslingen.

2010

Det er foretatt en total modernisering av heisen.

Norelco As har utført kontroller av de elektriske anlegg, både i leilighetene og i garasjer og fellesrom.

Garasjeporten i første kjellers garasje er skiftet (port, motor, skinner, alt).

Det er installert ny mottager for elektronisk portåpning i første kjellers garasje. Alle i første kjellers garasje har fått en ny type elektroniske portåpnere

2009

2 nye grunnvannspumper/pumpestasjoner er installert (de ligger under gulvet i tørkerommet).

Det er installert nye styringsskap for alle 4 pumper (de andre pumpene ligger i tredjekjellers garasje, mot Skovveien 33).

Det er skiftet motor i annen kjellers garasjeport.

Det er skiftet et defekt rør i fyrrommet.

Det er skiftet defekte uplights på uteområdet.

Det er utlevert et hefte «Vedlikehold og ansvarsforhold – håndbok i vedlikehold for eiere i Boligselskap» (OBOS) til alle. Det er utlevert brannteppe (med bruksanvisning) samt batteri til røykvarslere til alle i huset.

Det er også lagt et brannteppe i kjøkkenet i selskapsavdelingen.

Det er skiftet teppe i heisen.

2008

Det store, felles utedekket er høytrykksspylt og oljet.

Det er satt opp 5 doble stikk-kontakter på uteområdet.

Det er satt opp 2 doble stikk-kontakter i tillegg til de tidligere ved hovedinngangsdørene (til bruk for stor julebelysning i busker og trær).

2007

Installert ny alarmsentral for dørene som fører fra garasjene til våre «egne» områder i annen og tredje kjeller.

Installert bredbåndsopplegg fra Get i hele huset. Dette gjelder nytt digitalt TV-bilde, nytt telefonopplegg med telefoni over datanettverket og med nye apparater, og bredbåndstilknytning til internett.

2005

Nye varmekabler i inngangspartiet.

Installert toveis kommunikasjon, nød- og alarmtelefon i heisen, tilknyttet bemannet vaktsentral med nøkkel til hus og heis.

2004

Taktekking av hovedtak og heishustak, samt kobberdekking av veggene på heishuset, pipene og kantene rundt taket.

Alle vinduer og balkongdører er malt utvendig.

Bord og speil i gustaviansk stil er innkjøpt til selskapsgarderoben, i tillegg til tilpassede lampetter. Vi har også skaffet enda to gamle fotografier fra krysset Skovveien/Riddervolds plass fra begynnelsen av forrige århundre (må være mellom 1908 og 1925) i tilpasset ramme. Ny motor og driver til garasjeporten i tredje kjellers garasje.

2003

Et solid stålbeslag er satt opp rundt nøkkelhullene ved ringetablået etter at vi hadde to innbrudd i mars.

To lyskastere ved hovedinngangen som tennes når noen nærmer seg.

Røropplegget i himlingen i inngangspartiet er skiftet etter vannskader.

Dragere i himlingen er skiftet etter svi-skader.

Nytt taklys i hovedrommet i inngangspartiet, samt i vindfang og utenfor hoveddørene.

Nytt taklys i entréen i selskapsavd.

Malt vegger og tak i hovedrom,vindfang og selskapsentré.

Nytt Bornholmer-ur er plassert i foajéen (etter at Mora-klokken ble stjålet). Bord og speil i gustaviansk stil er innkjøpt til postkasserommet. Der er det også hengt opp et gammelt fotografi fra Skovveien fra året 1905, og en ny oppslagstavle.
Asfaltering (12 tonn) utenfor første kjellers garasje, samt legging av varmekabler i det samme området.
Fyrrommet: Stor gjennomgang av våre rørleggere i AS Boligdrift, noe som førte til utskifting av en del rør, pumper og ventiler, samt nytt ekspansjonskar og en "begrenser", som styrer gradene på varmtvannet. En tilbakeslagsventil i annen kjeller er også skiftet.
Installert en brannslange i første kjellers garasje.
Installert en føler som slår av og på varmekablene i tredje nedkjørsel.
Installert spot-belysning av nummerskiltet "35", samt elektrisk uttak utenfor hovedinngangen, til bruk for utendørs belysning eller elektriske apparater.

2002
Utskifting av hoveddørene i huset til aluminiums sikkerhetsdører med automatiske, elektriske låseanordninger og særdeles sterkt glass.
Malt de indre inngangsdørene og deler av dette foajérommet.
Utskifting av postkassene. Full oppussing av postkasserommet inklusive maling, gardiner, elektrisk lyslist, takbelysning, nye (tidsriktige) lamper ved kakkelovnen og nytt sikkerhetsvindu.
Installert to store panelovner i selskapsrommet.
Malt dører og vinduer ved første kjellers garasjeport.
Skiftet lysarmatur utenfor første og annen kjellers garasjeporter.
Installert lyskastere med følere utenfor annen og tredje kjellers garasjeport
Utebelysning - installert mange lyspunkter/lamper rundt på eiendommen (ikke helt avsluttet).
Større grad av beplantning rundt på uteområdene.
Dekke på garasjetaket. (Underveis med legging.)
Installert tre nye jern/branndører i garasjene.
Installert nye styresystemer i første og annen kjellers garasjeportmotorer.
Satt inn et manuelt åpningssystem ved strømbrudd (garasjeportene).

Merket alle stoppekraner.

Inngangsstoppekranen mot kommunens opplegg er skiftet.

2001

Installert nød-/ledelys i trappehallen fra øverst til nederst, samt i selskapsrom, bodgang, vaskeri, kjølerom, gang mot Skovveien 33, heisrom og i alle garasjene, inklusive slusene + på taket, utenpå "takhuset" (=44 stk i alt).

Skiftet brannslukningsapparater i alle leilighetene, selskapsrom og garasjene (der flere var forsvunnet gjennom årene),samt installert brannslukningsapparater i vaskeriet, bodgang, fyrrommet og i heisrommene.

Skiftet tak og lamper i heisen der to av taklampene nå også vil fungere som nødlys.

Installert lysrør i heissjakten (pålagt av Heiskontrollen).

Installert nye lamper i trappehallens nedre del (ved annen og tredje kjeller) og i hoveddelen av bodgangen i tredje kjeller.

Nytt hovedbilde i foajéen med tittelen 'La Donna Greca', er hengt opp.

Nytt nummerskilt i messing "35", er satt opp utenfor inngangen.

Malt opp garasjeinndelingen i alle tre garasjeetasjene, samt ved utkjøringen fra tredje kjellers garasje - i gaten nedenfor Skovveien 33.

Lagt nye varmekabler i nedkjørselen til annen kjellers garasje og tilknyttet dette til hovedanlegget.

Lagt spesial-støpeasfalt i nedkjørselen til annen kjellers garasje.

Postens ForbrukerKontakt og dets påtrengende reklameleveringer er avskåret fra tilgang til huset.

Gjennomført ny adressering av hver enkelt leilighet som ble pålagt
alle hus i forbindelse med folketellingen.

2000

Forhøyet muren rundt eiendommen. Lagt skifertopp på muren.

Pusset opp sokkeletasje utvendig inklusive vinduer og dører, ned t.o.m. annen kjellers garasjeport.

Fjernet falleferdig installasjoner på fellesområdene.

Ordnet pipehettene på taket.

Installert vannmåler (inngående for huset).

Skiftet oppleggskraner i fellesrom (en liten rest gjenstår til 2001).

Pusset opp muren utvendig og innvendig (-utvendig mot CC8) og ventilasjonstårn.

Skiftet to grunnvannspumper.

Ordnet muren rundt forhagen.

1999

Ferdigstillelse utskifting av vinduer. Malt alle vinduene på nytt utvendig.

Utskifting av brems i heisen.

1997

Maling av gulv i kjeller.

Utskifting av vinduer.

1996

Utskifting av tepper i trappehall.

Maling av trappehall.

Utskifting av fyrkjele.

Rehabilitering av oljetank.

Nytt ringetablå.

1995

Rehabilitering av heis.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25
Selskapsnummer: 5238 **Selskapsnavn:** SAMEIET SKOVVEIEN 35

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SKOVVEIEN 35

Organisasjonsnummer: 971280816
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 19:00, Selskapslokalet i bygget, Skovveien 35.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rune Edvin Marthinussen
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Anne Birgitte Junge v/OBOS foreslått. Jørgen Bue Solli ble foreslått som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 80 000

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder, velges for to år på årsmøtet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Finn Unhjem

Følgende stilte til valg:
Finn Unhjem

V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Skovveien 35 org. nr. 971 280 816

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 22. mars 2018)
(Endret på årsmøte 10. juni 2020)
(Endret på årsmøtet 8. mars 2020)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skovveien 35. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 29. april 1975.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 12 boligseksjoner på eiendommen gnr. 213, bnr. 410 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- boder
- parkeringsplasser i garasjekjeller
- takterrasse i henhold til tegning i seksjonsbegjæringen

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter eller tilleggsdeler er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens §23

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

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

(6) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjon 12 har enerett til bruk av takterrasse i henhold til tegning i seksjonsbegjæring.

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.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Ved bruk av selskapsrommet skal det gis beskjed til Styret. Etter bruk skal selskapsrommet etterlates i god stand. Styret forholder seg retten til å gi nærmere retningslinjer for bruk av selskapsrom, som for eksempel krav om depositum før bruk e.l.

(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret

kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.
(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Husordensregler
Sameier og bruker av en bruksenhet plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler. I mangel av slike regler gjelder Huseierforeningens standardregler.

4 Sameiets parkeringsplasser
4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer parkeringsplasser over 3 plan. Av disse ligger 12 plasser som tilleggsareal fordelt iht. fordelingsliste i seksjonsbegjæringen.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.
(2) Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer
listverk, skillevegger, tapet

e) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

f) vegg-, gulv- og himlingsplater

g) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

)innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(0) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til

å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Dersom driften i løpet av året viser en utvikling som i vesentlig grad avviker fra budsjettet, er styret berettiget til å øke de faste a konto innbetalinger eller innkalle ekstra innbetalinger. Ved slike forhold skal styret varsle sameierne før innkalling finner sted.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) 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.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i

fellesskap. **9. Årsmøtet**

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte 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 skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle budsjett
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer og revisor
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 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 seksjonseiere.

9-11 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91

Etablerte rene
boligsameier



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

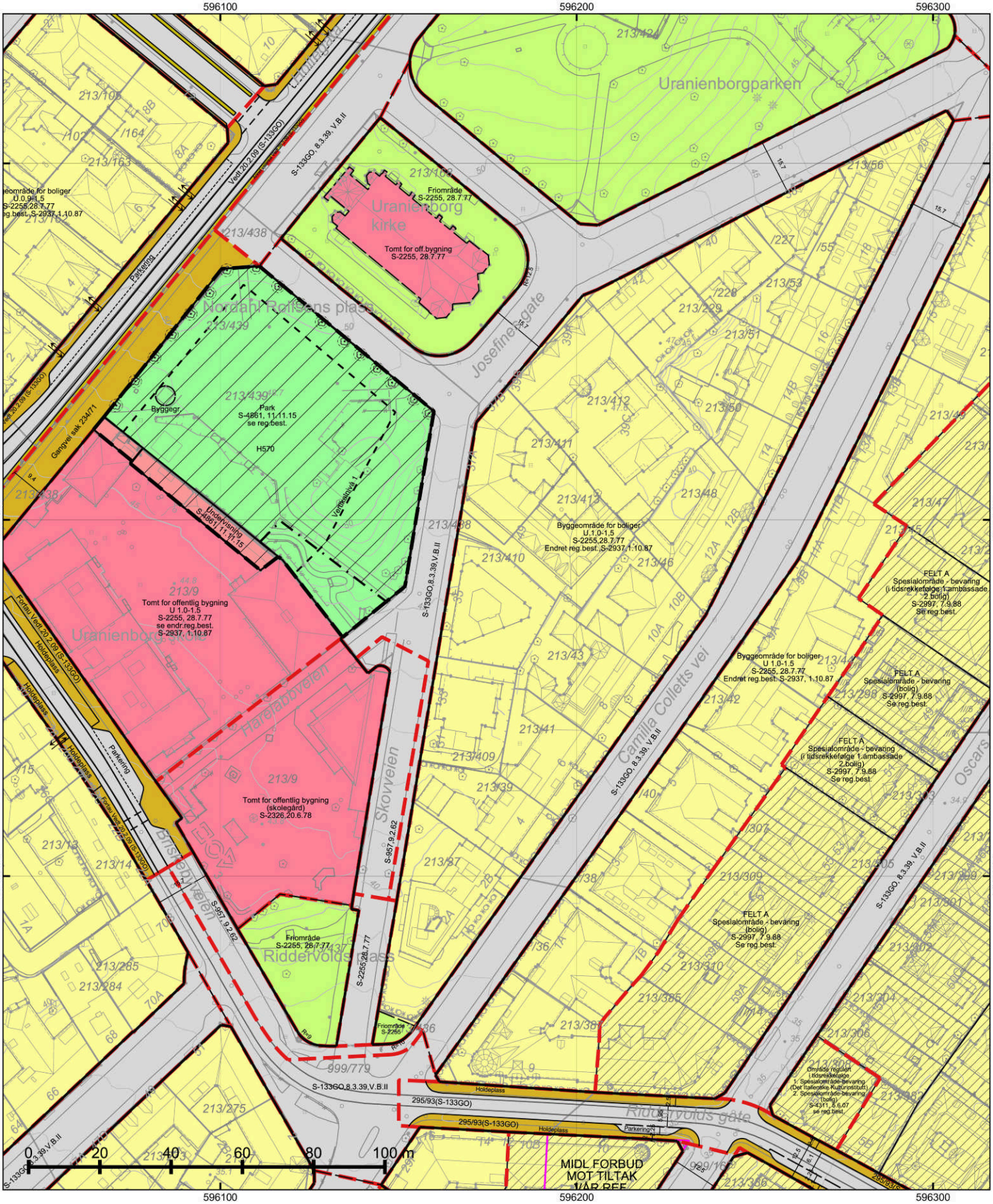
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146181/ 86516237
Deres ref.: 40114/ SIGMUNDR
Adresse: SKOVVEIEN 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/410

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

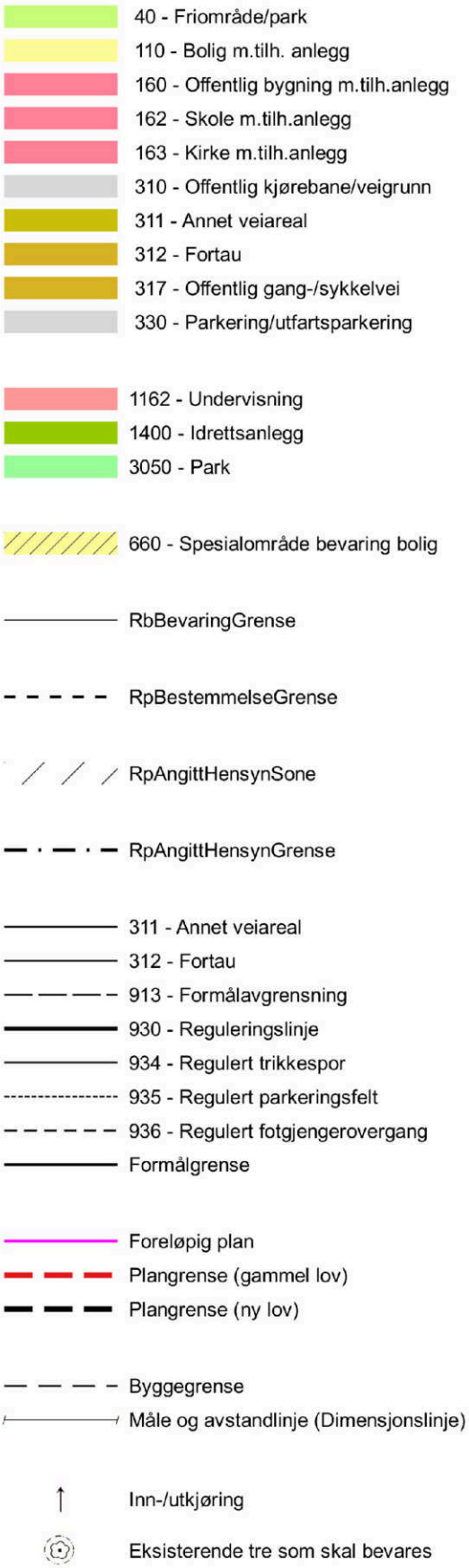
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

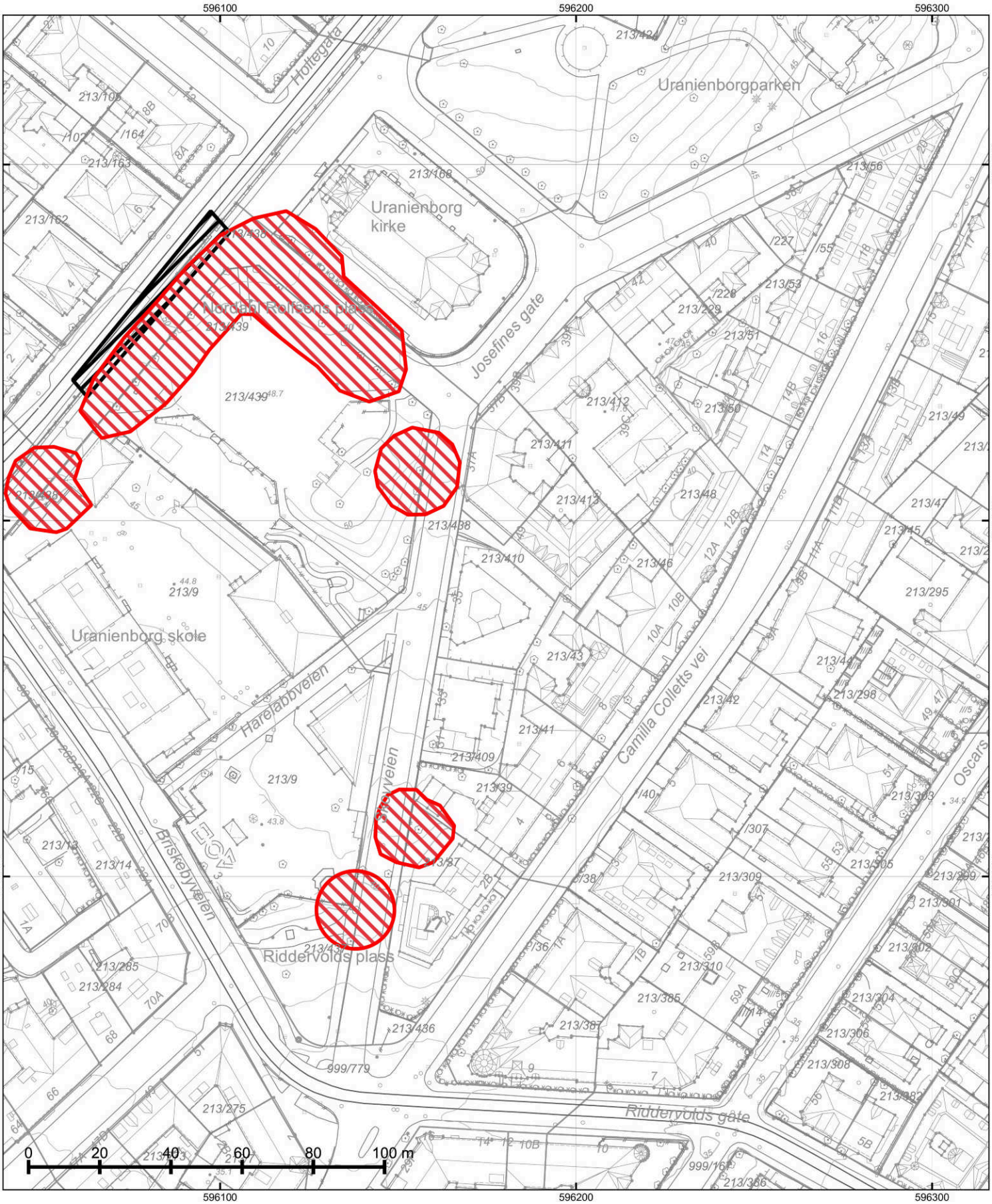
PlottID/Best.nr: 146181/ 86516237
Deres ref.: 40114/ SIGMUNDR
Adresse: SKOVVEIEN 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/410

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.07.2025
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: 146181/ 86516237
Deres ref.: 40114/ SIGMUNDR
Adresse: SKOVVEIEN 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 213/410

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: 31.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146181/86516237
Deres ref.: 40114/ SIGMUNDR

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sigmund Ruud
SKOVVEIEN 35

Dato: 31.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516237
8662127

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 410

Vi viser til bestilling av 20250731 for SKOVVEIEN 35.

GNR. 213 BNR. 410

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.03.1892.

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

811 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

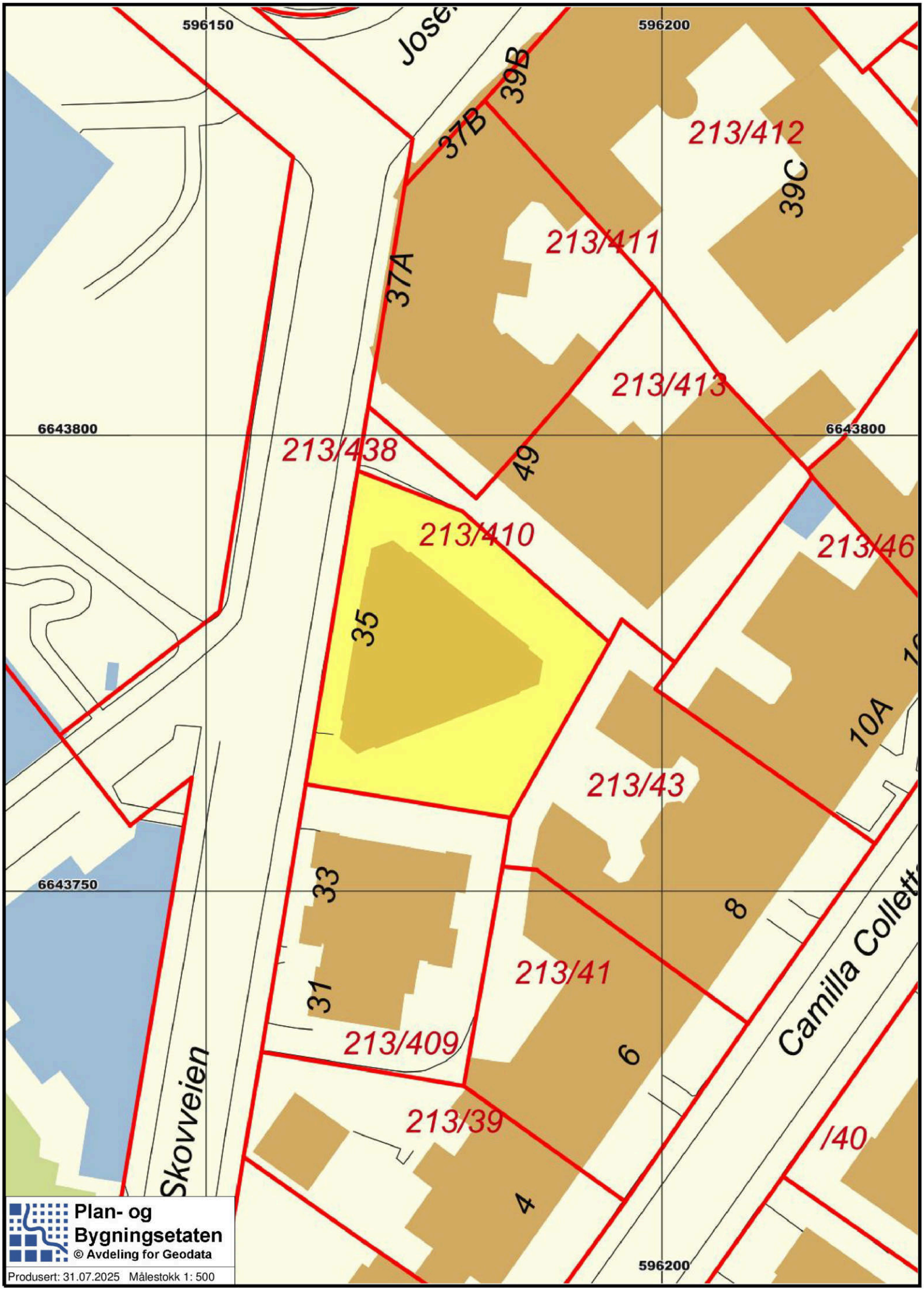
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596150
596200
6643800
6643750
213/412
213/411
213/413
213/438
213/410
213/43
213/41
213/409
213/39
213/46
/40
39B
37B
39C
37A
49
35
33
31
10A
8
6
4
Skovveien
Camilla Collett
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 31.07.2025 Målestokk 1: 500

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[7] * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 3/9-1969.

GH/KL.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Skovveien 35, Oslo.

Journalnr.
64/2683

Arbeidets art
Boligblokk m/garasje.

Avsluttende synsforretning
19/6-1969.

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
O.H. Bauer, Boks 245, Oslo.

Byggegjelder
Ark. Ola-Petter Hjort, Nedre Slottsgt. 7, Oslo.

Ansvarshavende
Siv.ing. Jon Bech, Postboks 245,Oslo.

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

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

G. Heber

Distriktsingeniør
G. Heber.

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilatelse 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.

NR. C-18 4000 ANKVORD 2394/68 — 1969

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Innredning klesboder i kjeller.

Arbeidsstedet	Matr.nr.	Løpe nr.
Skovveien 35.		70/270

Byggherre
Ø.R. [illegible],
c/o Jon Bech,
Postboks 245,

Oslo 1.

Ansvarshavende
Ing. A. Femoen,
Boks 245,

Oslo 1.

HG/AMB
Dato
29. mai 1970.

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

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

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

SKL U-16. 4000. ANDVORD. 22604/70. --

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 27-02-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200106779 - 8**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Skovveien 35

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

INGENIØR SERVICE AS
Verkseier Furulunds vei 17
0668 OSLO

Dato: 18.12.2017

Deres ref.: Jan Ove Lauritzen	Vår ref.: 201704838-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Marianne Walczyk	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKOVVEIEN 35	Eiendom:	213/410/0/0
Tiltakshaver:	HAAKON ØDEGAARD	Adresse:	SKOVVEIEN 35, 0258 OSLO
Søker:	INGENIØR SERVICE AS	Adresse:	Verkseier Furulunds vei 17, 0668 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Skovveien 35

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for nyetablert ventilasjonsanlegg, mottatt 13.12.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/.

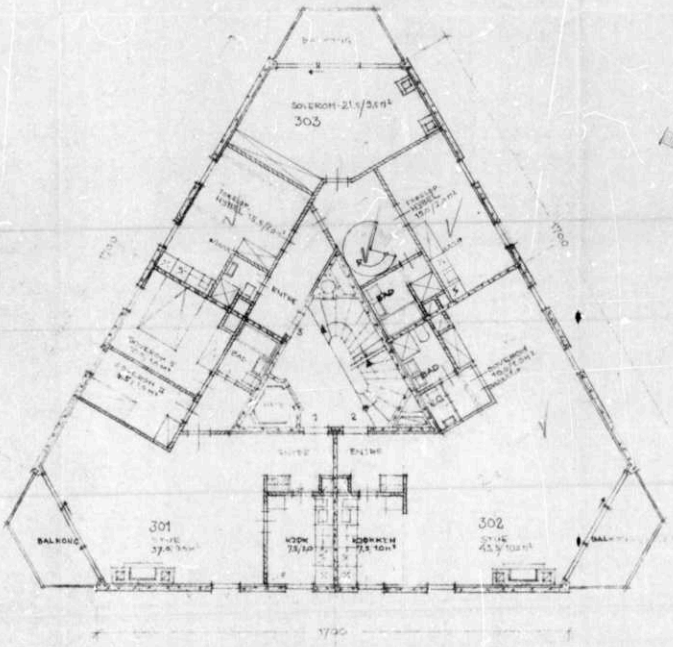
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

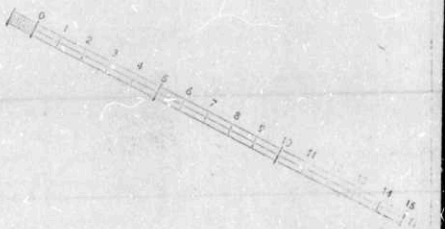
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.12.2017 av:

Marianne Walczyk - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
HAAKON ØDEGAARD, SKOVVEIEN 35, 0258 OSLO, haakon.odegaard@gmail.com

REPROFOTOGRAFERT - 19 X



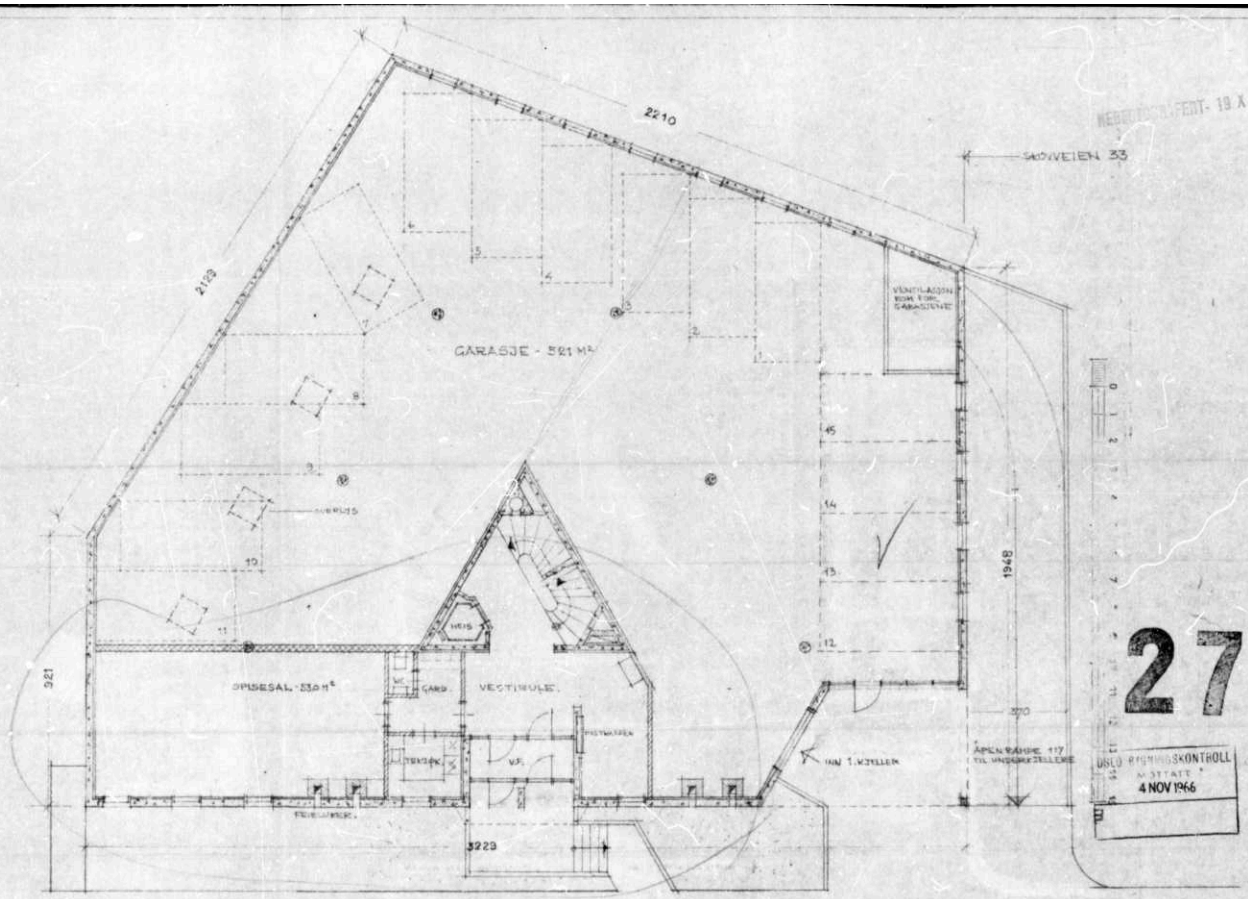


30

OSLO BYGNINGSKONTRÅLL
MOTTATT
4 NOV 1966

PLAN 3. ETASJE BRUTTO: 285 m²
BRUTTO PR LEILIGHET: 86 m²

SKOVVEIEN 35	MÅL 1:100	DATO 14-6-66
BOLIGBLOKK	OLA APETER NJØRTH ARKITEKT M.N.A.L.	
PLAN 3. ETASJE	N. SLOTTSGT. 7. 42-48-93	BL 14 A



27

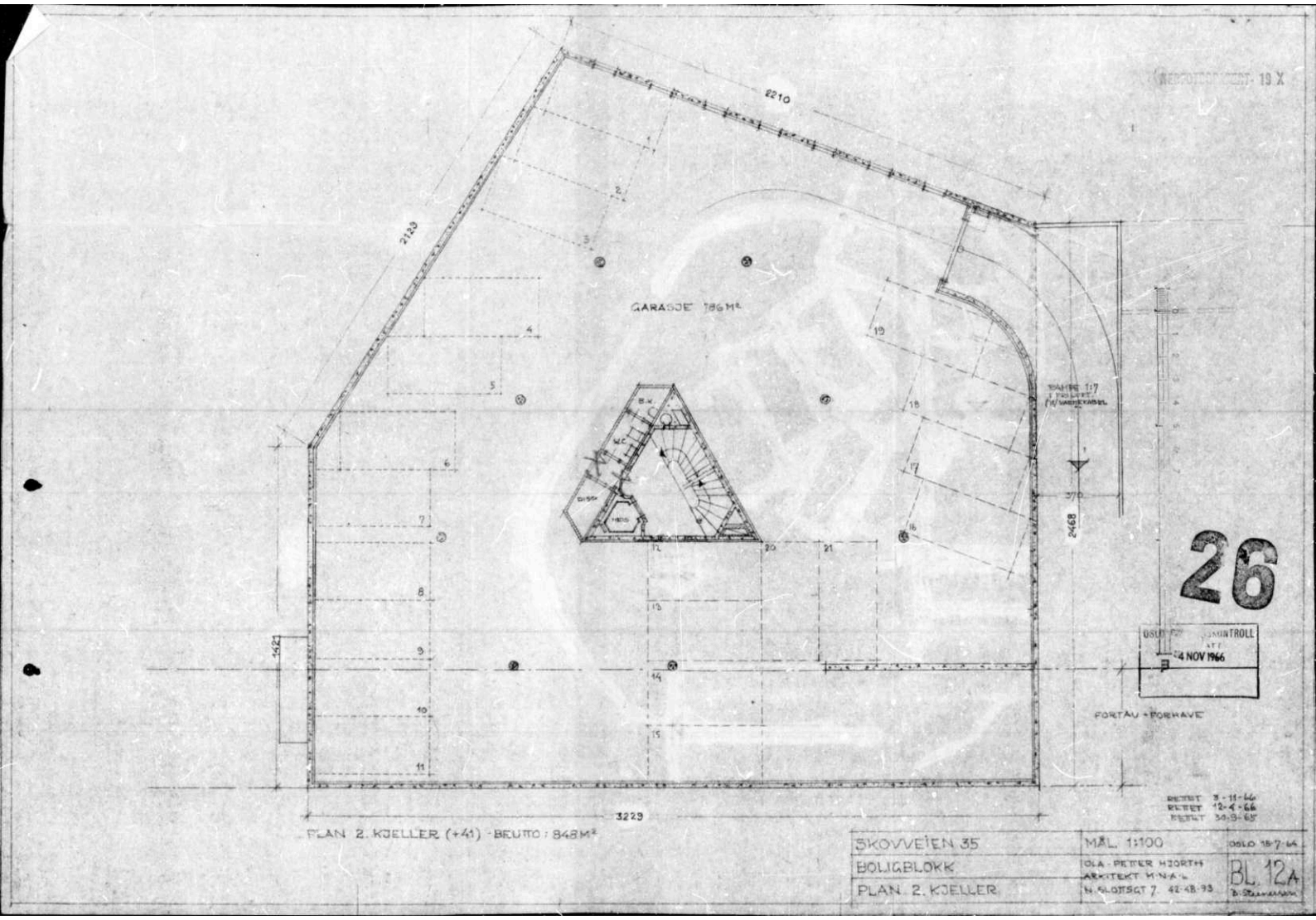
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4 NOV 1966

PLAN 1. KJELLER (+44) - BRUTTO : 654 M²

TOMTEGRENSE

RETTET 21-6-66
RETTET 3-8-66
RETTET 12-4-66
RETTET 30-9-65

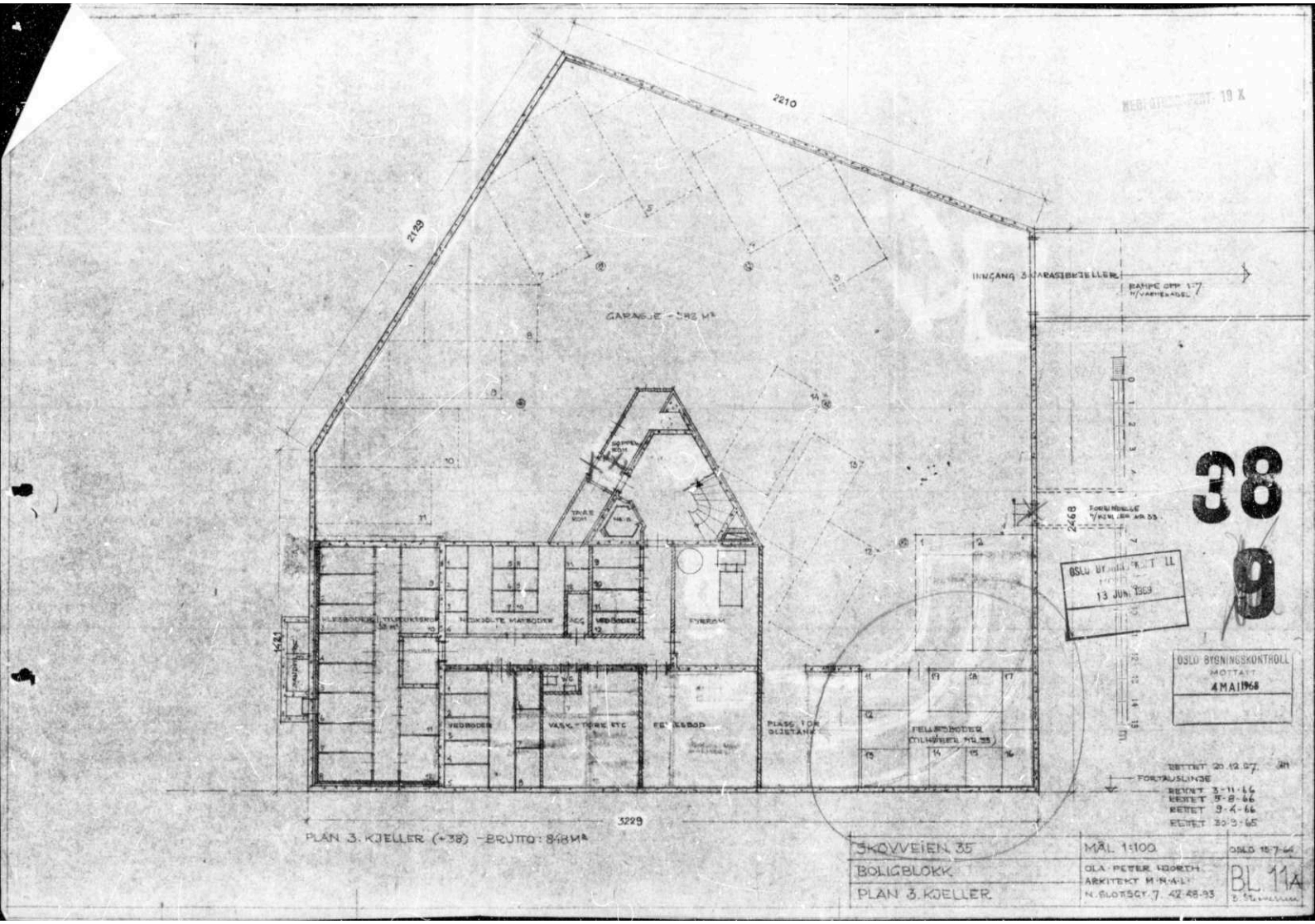
SKOVVEIEN 35	MÅL 1:100	OSLO 15-7-64
BOLIGBLOKK	OLA-PETTER HJORTH ARKITEKT M.N.A.L. N. SLOTTSGT 7 42 48 38	BL. 13A
PLAN 1. KJELLER		E. STENERSEN

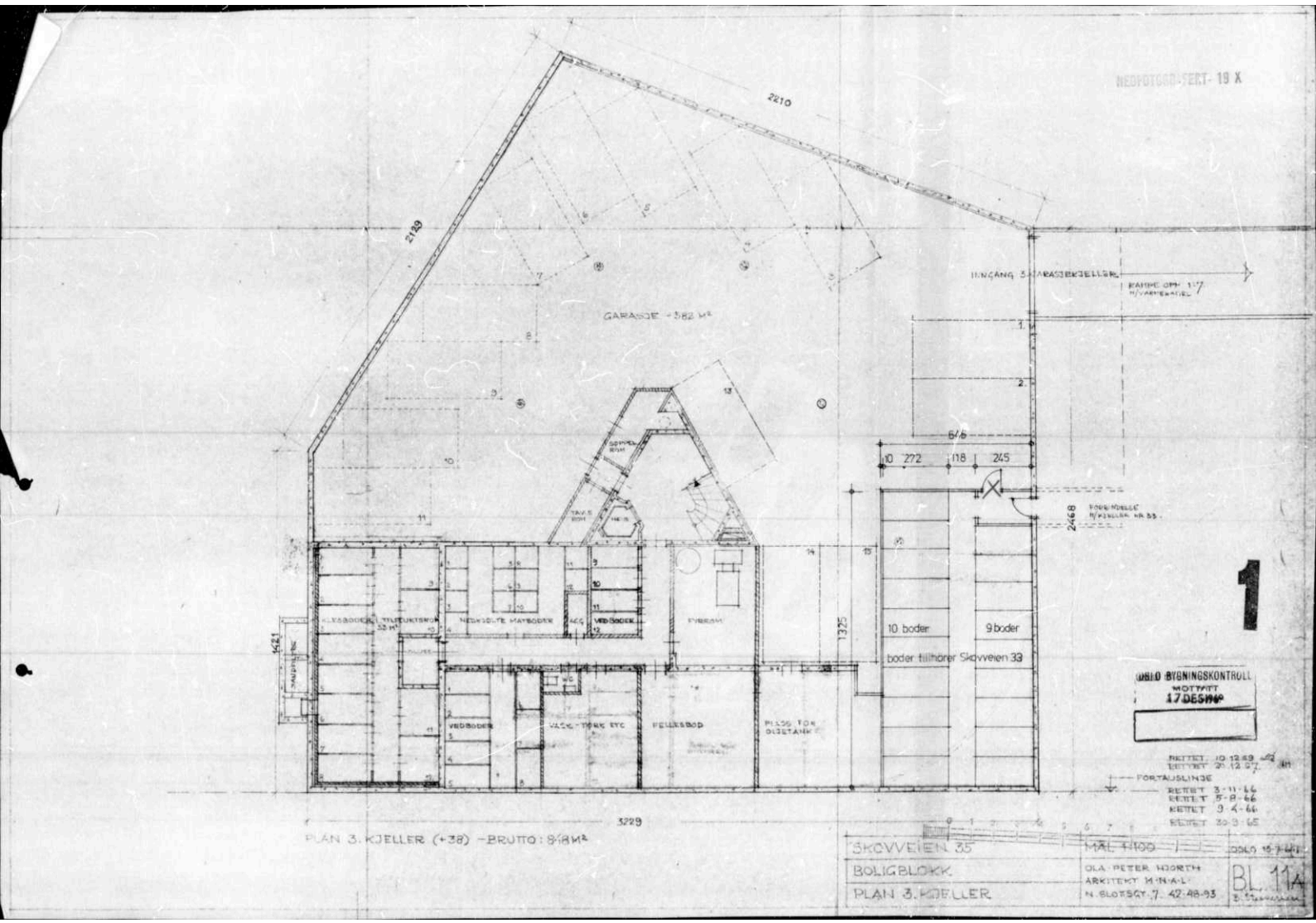


PLAN 2. KJELLER (+41) - BRUTTO : 848 M²

SKOVVEIEN 35	MÅL 1:100	OSLO 15-7-64
BOLIGBLOKK	OLA-PETER HJORTH ARKITEKT M.N.A.L.	BL. 12A
PLAN 2. KJELLER	N. GLOPPSGT 7 42-48-93	

RETTET 3-11-66
RETTET 12-4-66
RETTET 30-9-65


2210
2109
INNGANG 3 GARASJEBOKSER
RAMPE OPP 1:7
M/VARMEKABEL
GARASJE - 382 M²
2468
FORSENKNING
VANN OG AV
38
9
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
4 MAI 1968
OSLO BYGNINGSKONTROLL
13 JUN 1968
1431
SKOLEBODER
STUEKJØKKEN
SOVEROM
BAD
SOVEROM
PEISROM
SOVEROM
VASK - TØRK ETC
FELLESBOD
PLASS FOR OLJETANK
FELLESBODER
3229
RETTET 20.12.67
FORTAUSLINJE
RETTET 3-11-66
RETTET 5-8-66
RETTET 9-4-66
RETTET 30-3-65
PLAN 3. KJELLER (+38) - BRUTTO: 848 M²
SKOVVEIEN 35
BOLIGBLOKK
PLAN 3. KJELLER
MÅL 1:100
OSLO 15-7-66
OLA-PETER NORETH
ARKITEKT M.N.A.L.
N. GLOTSGT. 7 42 48 93
BL. 11A



PLAN 3. KJELLER (+38) – BRUTTO: 848 M²

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
17 DES 1969

RETTET 10.12.69
RETTET 21.12.67
FORTAUSLINJE
RETTET 3-11-66
RETTET 5-8-66
RETTET 3-4-66
RETTET 30-3-65

SKOVVEIEN 35	MÅL 1:100	OSLO 15.7.66
BOLIGBLOKK	OLA PETER WORTH ARKITEKT M.N.A.L. N. SLOTSGT. 7. 42 48 93	BL. 11A
PLAN 3. KJELLER		

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 213 Bnr.: 410 Fnr.: Snr.: 8

Adresse(r):

Gateadresse:	Skovveien 35
Gatenr:	16559
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0258 OSLO
Bydel:	5 FROGNER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:22.07.2025 kl. 09.09

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/621932-1/200 07.07.2016	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
	VEDERLAG:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1975/511022-3/105 09.06.1975	ERKLÆRING/AVTALE

PANTERETT UTEN
OPPTRINNSRETT TIL
SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET
ETTER 80% AV FØRSTE
TINGLYSTE
OVERDRAGELSESSUM
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Leieavtaler:

1971/507594-1/105 21.05.1971 RETTIGHET
Rettighetshaver: BAUER Ø R
LØPENR: 1178771
LEIEAVTALE
LEIERETT TIL AREAGRUNN
UTLEIER: OSLO KOMMUNE
ÅRLIG AVGIFT NOK 475
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1892/900469-1/105 03.03.1892 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR:
213 BNR: 410

1894/990902-1/105 29.11.1894 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Overført fra Skogveien 49
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 213 BNR: 410

1895/992991-1/105 08.01.1895 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 213 BNR: 410

1895/992992-1/105 29.01.1895 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 213 BNR: 410

1965/501747-1/105 02.02.1965 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. vinduer i branngavl
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 213 BNR: 410

1965/510289-3/105 24.06.1965 ERKLÆRING/AVTALE
Best om å gjenmure vinduer
Kan ikke slettes uten samtykke fra eierne av Camila Colletsv 8

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 213 BNR: 410

1966/511365-1/105 24.06.1966 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 213 BNR: 410

1967/516980-1/105 13.09.1967 BEST. OM ADKOMSTRETT
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 213 BNR: 410

1970/500970-1/105 21.01.1970 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 213 BNR: 410

GRUNNDATA

1975/511022-2/105 09.06.1975 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 833/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I
12 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Oslo

Utskriftsdato: 07.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 07.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-213/410/0/8 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Skovveien 35 0258 OSLO
Fakturamottaker:	Børresen Brita Etterstadsletta 9 B 0660 OSLO
Eiernavn:	Børresen Svein-Eirik

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 1 984,00
Totalt	NOK 1 984,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	**496,00**	**0,00**	25060000172319034	11701342	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			**496,00**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	1 984,00
Totale avgifter	**1 984,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
31.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 213 Bnr 410 Fnr 0 Snr 8

Eiendommens adresse:

Skovveien 35, 0258 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 980 158
Som sekundærbolig:	kr 7 920 633

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skovveien 35

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 190 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	2 min 0.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Briskeby Linje 11	2 min 0.2 km
Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	3 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.3 km

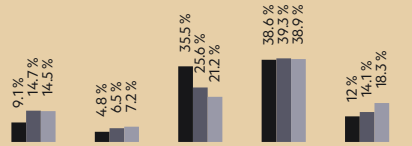
BARNEHAGER

Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	3 min 0.2 km
Lycee Francais Rene Cassin Doslo (3... 97 barn	5 min 0.4 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 15 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Briskeby	2 min
Rema 1000 Briskeby	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Uranienborg	2 627	1 568
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Høflige 61/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil

SPORT

Uranienborg skole	1 min
Inkognito terrasse balløkke	8 min
EVO Oscarsgate	8 min
Fresh Fitness Majorstuen	8 min

«Dette er byens hyggeligste nabolag! Ingen over, ingen ved siden!»

— Sitat fra en lokalkjent

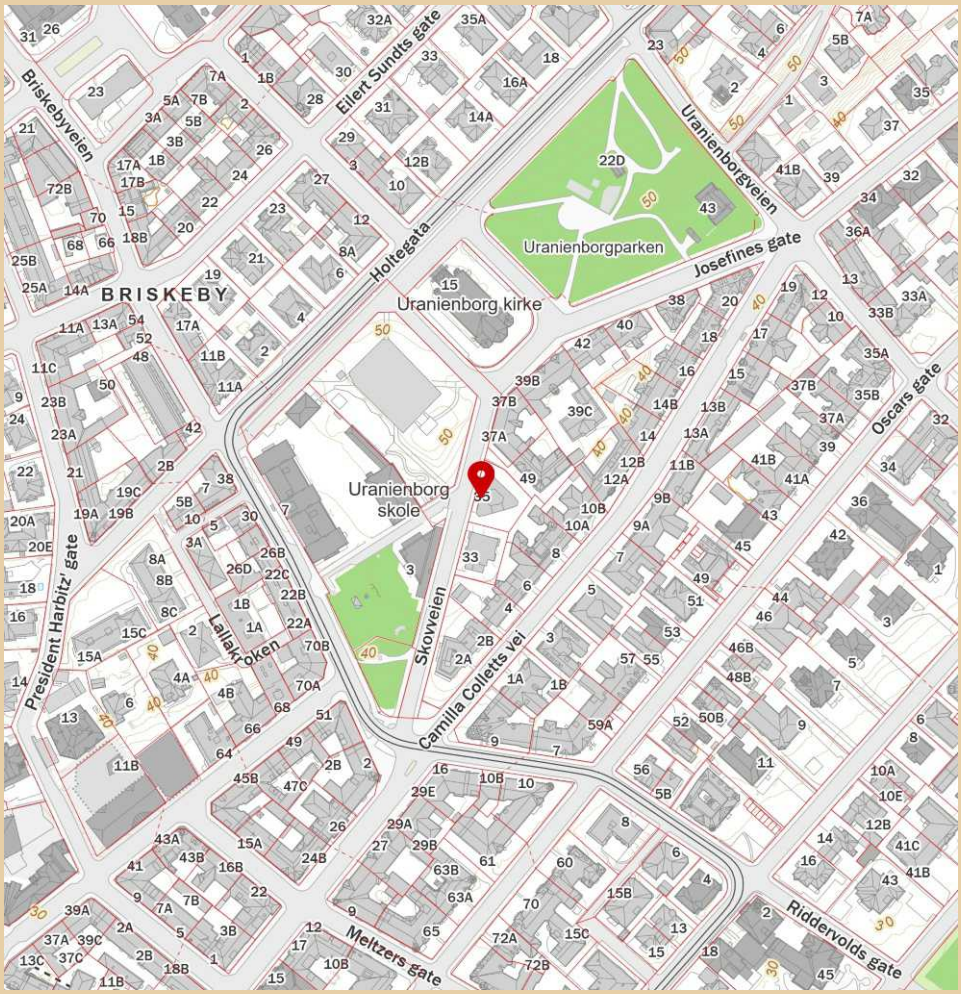
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Skovveien 35

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 190 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	2 min 0.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Briskeby Linje 11	2 min 0.2 km
Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	3 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.3 km

BARNEHAGER

Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	3 min 0.2 km
Lycee Francais Rene Cassin Doslo (... 97 barn	5 min 0.4 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 15 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Briskeby	2 min
Rema 1000 Briskeby	3 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

Valkyrien	14 min
Vitusapotek Briskeby	7 min
Briskeby Vinmonopol	3 min

SPORT

Uranienborg skole	1 min
Inkognito terrasse balløkke	8 min
EVO Oscarsgate	8 min
Fresh Fitness Majorstuen	8 min

«Dette er byens hyggeligste nabolag! Ingen over, ingen ved siden!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

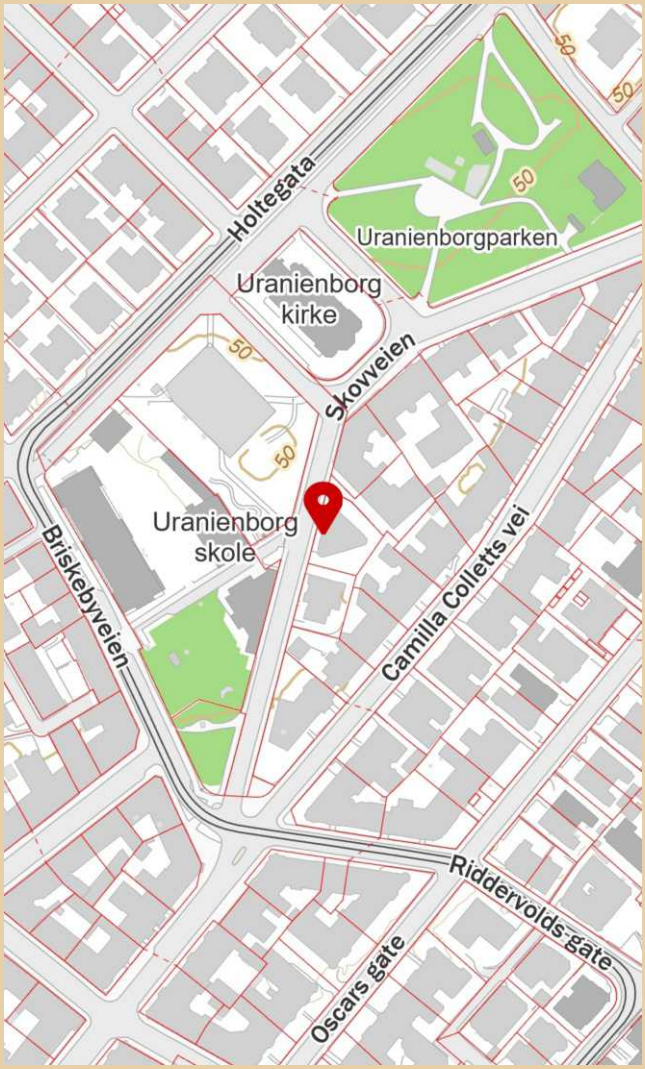
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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

Skovveien 35

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 190 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	2 min 0.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Briskeby Linje 11	2 min 0.2 km
Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	3 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.3 km

BARNEHAGER

Uranienborg barnehage (1-5 år) 26 barn	3 min 0.2 km
Lycee Francais Rene Cassin Doslo (... 97 barn	5 min 0.4 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 15 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Briskeby	2 min
Rema 1000 Briskeby	3 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	14 min
Vitusapotek Briskeby	7 min
Briskeby Vinmonopol	3 min

SPORT

Uranienborg skole	1 min
Inkognito terrasse balløkke	8 min
EVO Oscarsgate	8 min
Fresh Fitness Majorstuen	8 min

«Dette er byens hyggeligste nabolag! Ingen over, ingen ved siden!»

— Sitat fra en lokalkjent

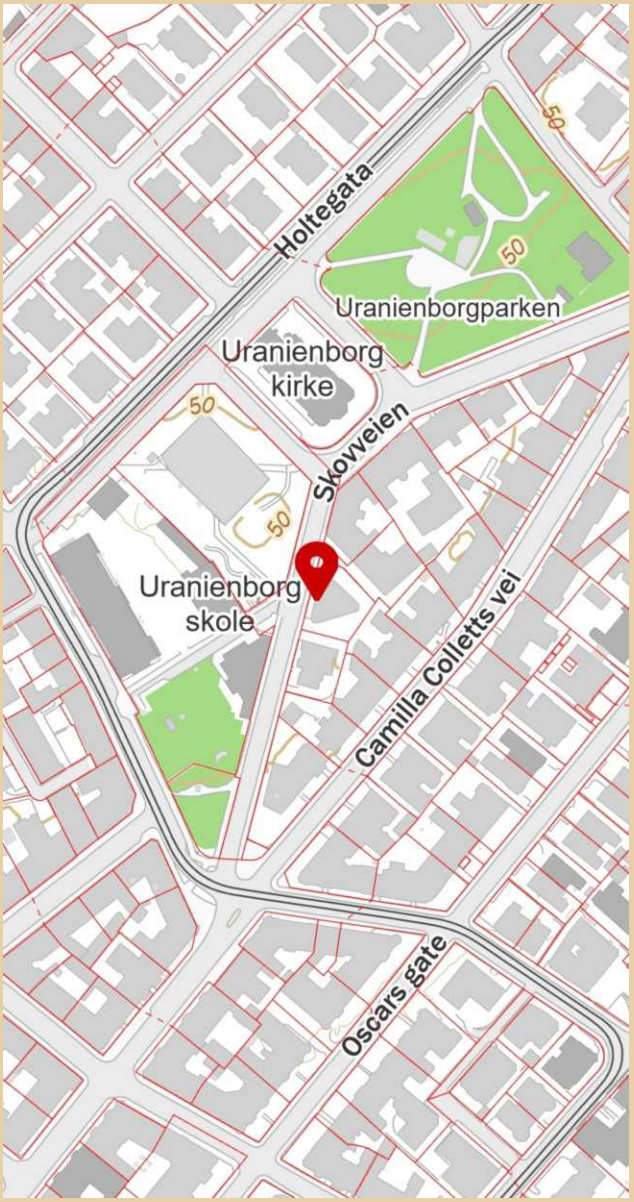
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skovveien 35, 0258 Oslo
Gnr. 213, Bnr. 410, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251075

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Sigmund Ruud

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 906 88 068

E-post: sigmund.ruud@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.
