PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

LINDBÄCKVEIEN 43B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Sameiet

Reguleringskart og bestemmelser

Attest og tegninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

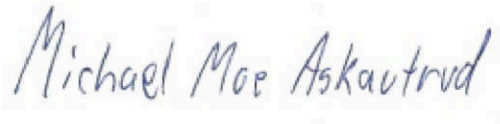
TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LINDBÄCKVEIEN 43B, 1163 OSLO

Gnr: 183 Bnr: 510 Seksjon: 28
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	18/11/2025
Utskriftsdato:	20/11/2025
Oppdragsnummer:	98558
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 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 en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med veranda.

Leiligheten disponerer ifølge eier garasjeplass for en bil, med ladeboks for elbil.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2025: Nye gulvoverflater i alle rom bortsett fra omkledningsrom og i skyvedørsgarderobe i soverom. Malt vegger og dørkarmer. Malt himling i ett soverom. Ny kjøkkeninnredning med hvitevarer. Ny varmtvannsbereder. Oppgraderinger på det elektriske anlegget, med kontroll av anlegget, to nye kurser, flere nye stikkontakter, brytere og ledninger.
2024: Ny taktekking med takisolasjon, i regi av sameiet.
ca. 2020: Lagt opp stikkontakter på veranda.
2017: Nye vinduer og verandadør, i regi av sameiet.

Følgende større oppgraderinger er ifølge tidligere Finn-annonse utført i den senere tid:

2014: Montert ny belysning under overskap på kjøkken.
2013: Montert nye taklister og innredet bod med garderobeinnredning. Montert ny markise.
2011: Oppgradering av sikringsskap til automatsikringer, samt enkelte nye stikkontakter.
2009: Helsparklet og malt vegg- og takflater.
2005: Oppussing av bad.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1980, 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 for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 3. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 3. etasje)
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Utvendig solavskjerming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Fred Magne Henriksen
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Fred Magne Henriksen, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 183 Bnr: 510 Seksjon: 28
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2820.4 m²
Eierbrøk seksjon:	82 / 2610
Hjemmelshaver:	Fred Magne Henriksen
Adresse:	Lindbäckveien 43B, 1163 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	18/11/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	17/11/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1980

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		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, To soverom, Omkledningsrom	

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		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, To soverom, Omkledningsrom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Omkledningsrommet er opprinnelig byggesøkt som bod, men fremstod som et omkledningsrom under befaringen, og er derfor omtalt som dette i rapporten.

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 med bærende konstruksjoner i betong, og utfyllende bindingsverksvegger. Fasader er forblendet med teglstein.
- Tilnærmet flatt yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

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 for rørleggerarbeider i forbindelse med oppussing av kjøkken. Boligrørleggeren, 03.11.2025.

Samsvarserklæring fra Pollux Installasjon AS, signert og datert 12.11.2025 er fremvist for følgende arbeider: Opplegg strøm kjøkken i forbindelse med oppussing.

Sluttrapport er fremvist for ny taktekking og takisolasjon. OBOS Prosjekt, 10.03.2025 (gjennomført september-desember 2024).

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: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30, produsert i 1979.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dør med glassfelt mellom stue og entré. Profilerte innvendige dører for øvrig.
Tilstandsvurdering:	Dørene er av noe eldre dato, men fremstår velholdte og funksjonelle, og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

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 soverom og stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15-20 mm i soverom og stue. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde i øvrige rom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde 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:	Veranda i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 7 m². Fliser på dekke og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 89 cm.
Tilstandsvurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. 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

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.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 110 liter, produsert i 2025, montert i benkeskap på kjøkken. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Nyere røropplegg i plast i kjøkken, kun skiftet til armatur og bereder i forbindelse med oppussing i 2025.
Avløpsrør i plast.
Hovedstoppekran er lokalisert i luke i omkledningsrom.

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

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.

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.

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

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk med ventil på vegg i bad.

Tilstandsvurdering: Funksjon på avtrekk i bad er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende.

Det er kun kullfilterventilator og ikke eget avtrekk i kjøkkenet.

Det mangler luftespalte under dør til bad.

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 og automatsikringer, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger delvis skjult i konstruksjonen.

Samsvarserklæring fra Pollux Installasjon AS, signert og datert 12.11.2025 er fremvist for følgende arbeider: Opplegg strøm kjøkken i forbindelse med oppussing.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Oppgraderinger på det elektriske anlegget, med kontroll av anlegget, to nye kurser, flere nye stikkontakter, brytere og ledninger i 2025. Ifølge tidligere Finn-annonse var det oppgradering av sikringsskap til automatsikringer, samt enkelte nye stikkontakter i 2011, og nytt elektrisk i bad i 2005.
- 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, men denne er ikke printet ut og hengt opp.

Tilstandsvurdering: Kursoversikten er ikke hengt opp i sikringsskapet. Denne bør printes ut og henges opp.

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 deler av 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, da deler av anlegget er av noe eldre dato. 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

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

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

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. 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 glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositmateriale. Laminatplater på vegg over benkeskap. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn med grillfunksjon, varmeskuff, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Keo kjøkkeninnredning fra 2025.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

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 laminat. Gulvoverflater er for det meste lagt nytt i 2025, med unntak av omkledningsrom og inne i skyvedørsgarderoben i soverom.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss, og malt tapet.	
Tilstandsvurdering:	Det er enkelte ujevnheter og noe sparkel som ikke er tilstrekkelig pusset/overmalt. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. Eier opplyser om pågående malerarbeider.	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,46-2,47 m målt i entré, stue, kjøkken og soverom.	
Tilstandsvurdering:	Det er enkelte ujevnheter og noe nyanseforskjell i kjøkken hvor det er malt kun et lite område. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. Eier opplyser om pågående malerarbeider.	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med glatte fronter og en speilfront i hovedsoverom. Åpne garderobeskap med stang, skuffer og hyller i omkledningsrom.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse:	Markise er montert over veranda.	
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og normal slitasje.	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.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge tidligere Finn-annonse pusset opp i 2005, i regi av tidligere eier. Dokumentasjon er ikke fremvist, og omfang av oppussingen er ukjent.

Tyder

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er vurdert ikke tilfredsstillende.
Gulvet utenfor dusjsone er tilnærmet flatt, og det er registrert svakt fall mot sluk på deler av gulvet i dusjsone. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er vannansamlinger og høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet kan det ikke verifiseres om membran er ført opp på dørterskel, og det er derfor sannsynlig at det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger, samt en sprekt flis i dusjsone.

Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i få fliser og i kun mindre deler av flisene. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

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 tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger, samt en sprekt flis ved klosett.

Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i få fliser og i kun mindre deler av flisene. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

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 og veggskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: Det er noe fuktskader/svelling på benkeskap.

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

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Dusj med skyvedører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget og kan medføre vannskader. Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og 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. 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 utført i stue, i vegg mot dusjsone. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger direkte i veggkonstruksjonen. Det ble derfor benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggplater mot badet, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

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 Panorama

Oppdragsnr.
38251406

Selger 1 navn
Fred Magne Henriksen

Gateadresse
Lindbäckveien 43B

Poststed	Postnr
OSLO	1163

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Trygg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251406

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradert november 2025

Arbeid utført av: Pollux

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Koblet til fellesanlegg. Elway er leverandør

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251406

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er mus etc. utendørs, men der er det leid inn firma som legger ut gift rundt muren.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251406

Tilleggskommentar

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: 38251406

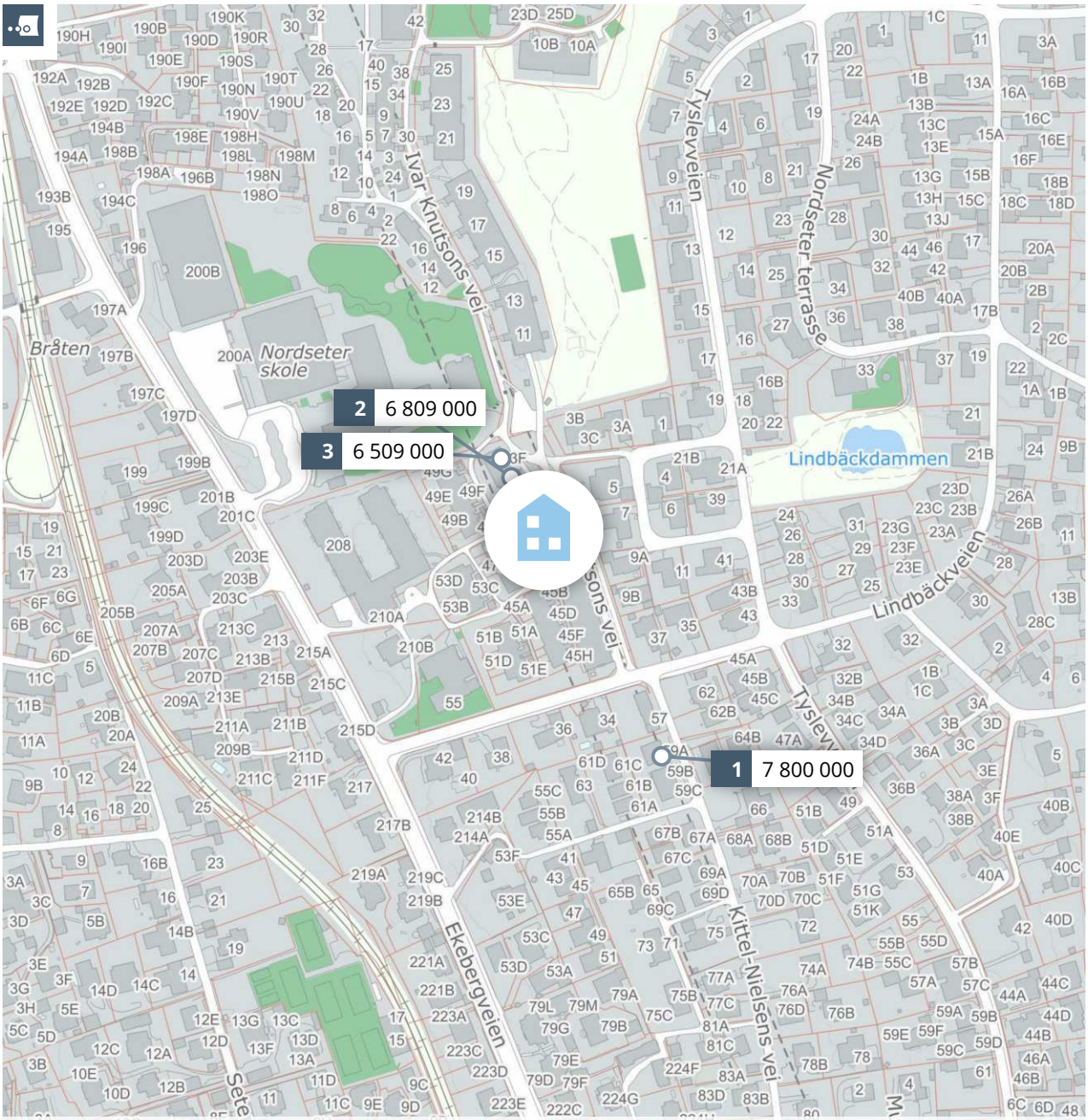
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fred Magne Henriksen	c2044cfe567ab38cf07a1b2a6d4e6d63301dd960	12.11.2025 09:29:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251406

- 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



Meglers verdivurdering

LINDBÄCKVEIEN 43 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 24.11.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lindbäckveien 43 B, 1163 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 183 BNR 510 FNR 0 SNR 28 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDSETER

Verdivurdert til

6 200 000

155 267	6 355 267	82 536
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	5 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	6 911
Formue	21 557
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kittel-Nielsens vei 59 A 68 m²	2003	3. etg	1 sov	18.11.2024	7 700 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**114 706**
2	Lindbäckveien 43 E 76 m²	1980	3. etg	3 sov	20.12.2023	7 000 000	**6 800 000**	9 000	6 809 000	**89 592**
3	Lindbäckveien 43 F 76 m²	1980	3. etg	2 sov	15.04.2024	6 490 000	**6 500 000**	9 000	6 509 000	**85 645**

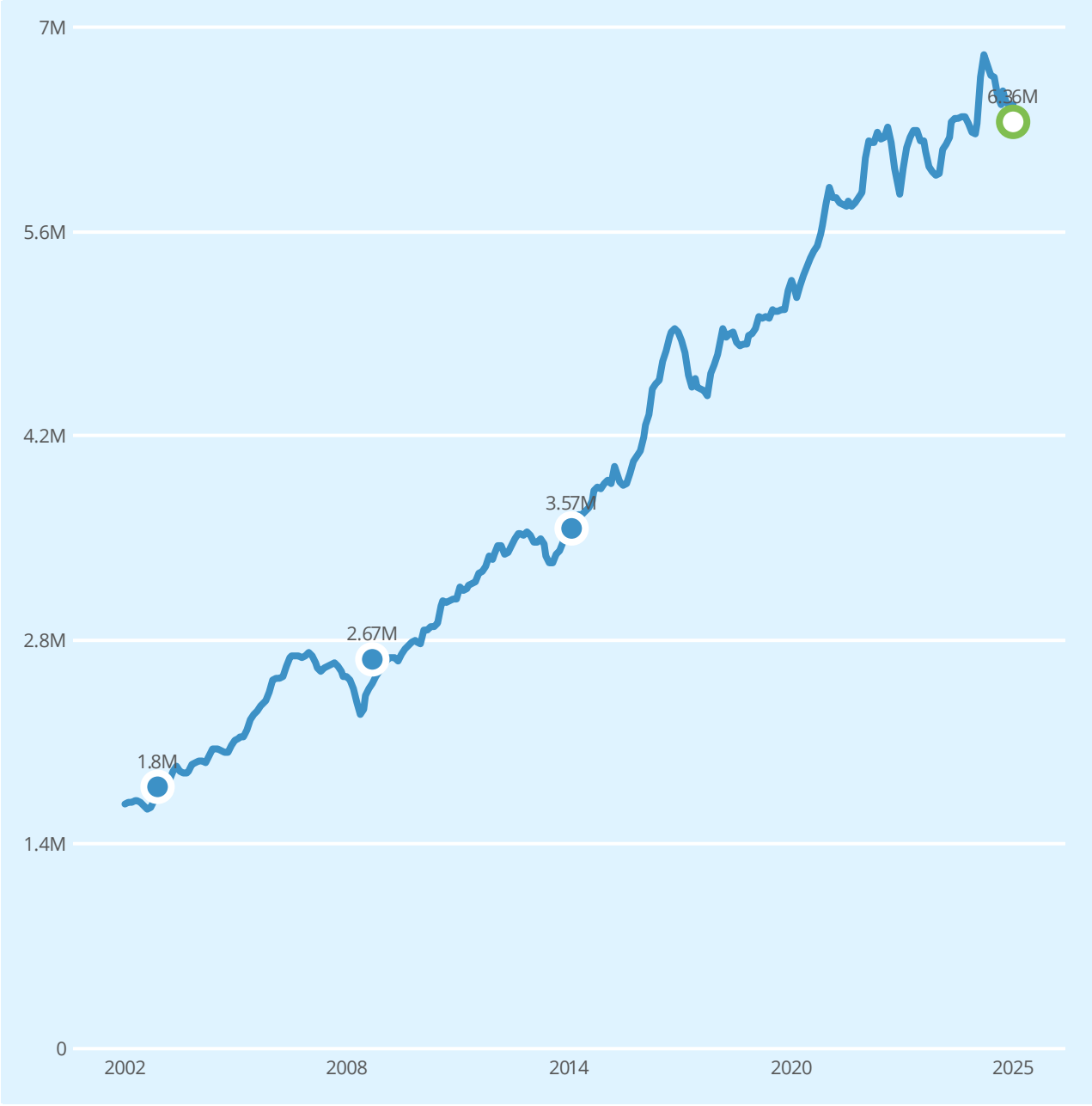
Delikat toppleilighet i 3.etg | Oppusset i 2025 | Syd-/vestvendt balkong | Garasjepl. m/lader | Rolig og sentralt

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

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

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

Historiske omsetninger



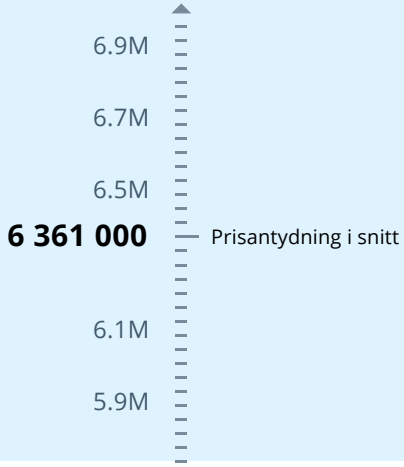
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.05.2014	10.06.2014	07.07.2014	3 400 000	3 550 000	15 470	3 565 470
24.03.2009	03.04.2009	06.07.2009	2 590 000	2 640 000	33 658	2 673 658
23.09.2003		23.09.2003	-	1 800 000	-	1 800 000

Leiligheter til salgs i NORDSETER grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
59
dager

Leiligheter solgt i NORDSETER grunnkrets siste 3 mnd

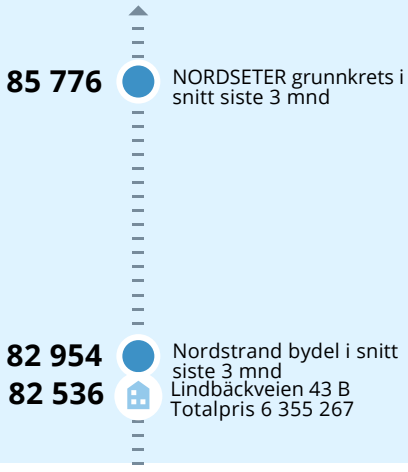
16
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Panorama Eiendomsmegling AS
v/Bjørn-Erik Braaten
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: bjorn-erik.braaten@privatmegleren.no

Deres ref.: 38251406 . Vår ref.: 5070-1-28 Dato: 11.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skovheim Boligsameie
Organisasjonsnr:	883625102
Seksjonseier:	Henriksen, Fred Magne
Medeier:	
Leilighetsnummer:	28
Adresse:	Lindbackvn 43 B, 1163 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	183
Bnr.	510

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6655936.
- 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 seksjon har en uoppsigelig rett og plikt til å leie en parkeringsplass i Sameiet Skovheim garasjeanlegg. Se vedtektene ¤ 14. Sameiet har et vedtak på å praktisere dugnadsgebyr, men ikke effektuert de senere år. Kontakt styret for nærmere info.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207594482
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	0,00%
Restsaldo	15 657,00
Innfrielsesdato:	30.04.2025
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208419420
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	4 926 370,00
Innfrielsesdato:	30.10.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 6 911,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	372,00	
Kabel-tv	556,00	
Felleskostnader	5 983,00	

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:	244,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 924,-
Annen formue:	21 557,-
Gjeld:	158 671,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207594482
Restsaldo:	492,32
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208419420
Restsaldo:	154 774,85
Kapitalkostnader:	1 088,21

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 155 267,17,-, 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 Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@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/Tom Arne Høiås, e-post: skovheim@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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

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

V E D T E K T E R

for

Skovheim Boligsameie org. nr. 883 625 102

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 28. april 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31.
Endret på sameiermøte 05.04.2006, 23.04.2009 og 10.04.2012.
Endret på sameiermøte den 17.04.2018 i medhold av eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.
Endret på ordinært årsmøte 25.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Skovheim Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.04.1986.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 36 boligseksjoner på eiendommen gnr. 183, bnr 510 i Oslo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) 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. 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) 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.

(6) 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.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Skovheim garasjeanlegg

Skovheim Boligsameie er en av de tre sameiepartene i Sameiet Skovheim garasjeanlegg, gnr 183 bnr 511, og disponerer følgende parkeringsplasser:

21 plasser under tak,

plass nr 6,9,13,15 16,17,19,20,21,24,25,26,28,29,30,31,32,35,36,41,46.

18 plasser på tak,

plass nr 49,55,56,57,60,63,64,66,67,68,70,72,76,77,78,85,86,87.

Hver seksjon har en uoppsigelig rett og plikt til å leie en parkeringsplass i Sameiet Skovheim garasjeanlegg. Tre plasser på taket, plassene 85, 86 og 87, kan bare benyttes som gjesteparkeringsplasser. Leien for disse tre plassene belastes hver seksjon etter sameiebrøken, jf. § 7.

De øvrige plassene er fordelt slik på seksjonene:

Under tak, plass nr:		***På tak, plass nr:***
6: seksjon nr 8	31: seksjon nr 36	49: seksjon nr 20
9: seksjon nr 15	32: seksjon nr 11	55: seksjon nr 3
13: seksjon nr 13	35: seksjon nr 19	56: seksjon nr 4
15: seksjon nr 1	36: seksjon nr 18	57: seksjon nr 7
16: seksjon nr 2	41: seksjon nr 34	60: seksjon nr 23
17: seksjon nr 5	46: seksjon nr 9	63: seksjon nr 17
19: seksjon nr 12		64: seksjon nr 22
20: seksjon nr 14		66: seksjon nr 24
21: seksjon nr 16		67: seksjon nr 27
24: seksjon nr 6		68: seksjon nr 31
25: seksjon nr 30		70: seksjon nr 32
26: seksjon nr 26		72: seksjon nr 21
28: seksjon nr 28		76: seksjon nr 35
29: seksjon nr 33		77: seksjon nr 25
30: seksjon nr 10		78: seksjon nr 29

Garasjeanleggets driftsutgifter med vedlikeholdsfond er fordelt 60/40 på plass hhv. under/over tak.

Seksjonseiernes leie for parkeringsplassene innkreves som del av de månedlige fellesutgiftene og viderebetales av sameiet til Sameiet Skovheim garasjeanlegg.

Bytte av plass mellom Skovheim Boligsameies seksjonseiere må godkjennes av Skovheim Boligsameies styre, det samme gjelder framleie av plass. Bytte av plass mellom seksjonseiere og beboere i andre enheter på Skovheim, forelegges Sameiet Skovheim garasjeanleggs styre, som må fatte et enstemmig vedtak om dette, jf. sameieavtalen av 25.06.2001, som Skovheim Boligsameie er bundet av i tillegg til vedtektene for Sameiet Skovheim garasjeanlegg.

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

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) 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.

(10) 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.

(11) 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.

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 med ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Sameiermøtet velger valgkomité bestående av 2 medlemmer. Komiteen velges for ett år. Valgkomiteen foreslår medlemmer til valg av styret og valgkomité.

(5) Ett av styrets medlemmer representerer Skovheim Boligsameie i sameiet Skovheim garasjeanleggs styre. Representanten velges innad i styret.

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

(7) 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.

(8) 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 og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- 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.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

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) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie 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 16. juni 2017 nr. 65.

12 Skovheim Veianlegg
For sameiets eiendom og Lindbäckveien 41, 45, 47, 49, 51 og 55 samt Ekebergveien 208 er det felles snøryddingstjeneste for vinterhalvåret. Forvaltning av vedlikehold og drift av veianleggene utføres av ekstern forretningsfører etter kontrakt.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SKOVHEIM BOLIGSAMEIE

LINDBÄCKVEIEN 43 A-F

(Revidert i Sameiermøtet 05. april 2006. Endret på ordinært sameiermøte 10.04.2012. Sist endret på ordinært sameiermøte 18. juni 2021)

Disse husordensregler er å anse som et supplement til de vedtekter som er opprettet for Skovheim Boligsameie (28. april 1999).

Husordensreglene har til hensikt å skaffe gode forhold innen huset og til naboene, samt å verne om eiendommen, dens fellesutstyr og grøntanlegg.

§ 1

Trappeoppgangene skal være helt fri for sykler, barnevogner, sportsutstyr og andre personlige effekter. Barnevogner og sportsutstyr som er i bruk kan hensettes i fortrinnsvis låste kjellerganger eller under kjellertrappen, når det ikke er til sjenanse. Det presiseres at kjellerganger ikke kan benyttes til oppbevaring av bildekk, hagemøbler, defekt sportsutstyr osv.

§ 2

Beboerne oppfordres til i egen interesse å verne om fellesarealene, - spesielt gjelder dette plener og beplantninger. Alle må medvirke til at området rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene. Dette trekker rotter og mus til eiendommen. Hunder **skal** føres i bånd.

§ 3

Banking, børsting og risting av tepper, sengeklær, møbler eller lignende må ikke foregå fra vinduer, balkonger og terrasser. Tørking og lufting av tøy på balkonger og terrasser må skje så diskret som mulig. På søn- og helligdager må tøy **ikke** henges synlig ute til tørking eller lufting.

§ 4

Montering av markiser skal foregå etter styrets bestemmelser med hensyn til farge, utseende og montering. Beising av vinduer, balkonger og skillevegger skal utføres i samråd med styret.

§ 5

Alle kjellerdører samt felles inngangsdører skal alltid holdes låst. Lys i kjeller (mellom oppganger) slukkes etter bruk.

§ 6

Felles vaskeri benyttes av beboerne etter tur i følge de bestemmelser som styret til enhver tid fastsetter. Det er forbudt å la barn uten tilsyn få adgang til vaskeriet. Bruk av maskinene skal skje etter gjeldende instruks for hver maskin.

Vaskeriet skal ikke benyttes etter kl. 20:00 på hverdager og kl. 16:00 på lørdager. På søn- og helligdager er det ikke tillatt å benytte vaskeriet.

Bruk av private vaskemaskiner/tørketromler kan foregå på hverdager frem til klokken 22.00 og på lørdager frem til klokken 20.00.

Oppganger samt øvrige fellesrom skal rengjøres etter styrets nærmere bestemmelser.
Trappevask hver uke, vinduspuss etter behov.

§ 7

Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst.
Den som finner det nødvendig å sette opp et vindu i oppgangen, er ansvarlig for at det etter kort tid igjen blir lukket. Lufting gjennom entrédør er forbudt.

§ 8

Alt avfall bringes direkte ned i søppelkassen. Avfallet må pakkes godt inn. Det må ikke søles ved søppelkassene. Juletrær må legges på et sted som angis av styret.

§ 9

Røyking og bruk av fyrstikker og levende lys er forbudt i kjellerboder og -ganger.

§ 10

Balkonger må ryddes for snø umiddelbart etter snøfall, idet bygningsmessige skader ellers lett vil kunne oppstå. Beboerne vil bli holdt ansvarlig for oppståtte skader som følge av unnlatt snørydding.

§ 11

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Man må ta tilbørlig hensyn til voksnes og barns behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Alle har krav på nattero fra kl. 22:00 til kl. 07:00. I dette tidsrom må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio og musikkinstrumenter, likesom enhver støy, høyrøstet sang og snakk må unngås (spesielt i oppgangen). Musikk bør utenom denne tiden spilles på et nivå som ikke er til sjenanse for naboene. Eventuelle musikk- og sangøvelser bør fortrinnsvis foregå før kl.16.00 og ikke etter kl.20.00 eller på søn- og helligdager.

§ 12

Spikring, boring og lignende i vegger, dører og vinduer må kun skje i følgende tidsrom:

Hverdager kl.08.00 – 20.00
Lørdager kl.08.00 – 16.00

Søn- og helligdager ikke tillatt.

§ 13

Oppdages skadedyr i en leilighet, skal dette straks meldes til styret, og leilighetsinnehaveren plikter øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utryddelse av skadedyrene og erstatte eventuell forvoldt skade.

§ 14

Avløpsrør fra vasker og W.C. må ikke tilstoppes. Beboerne plikter å bekoste utbedring av enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstopping av rør i hans leilighet. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy , må han snarest mulig besørge pakket om. Det må påses at vannrør ikke ved lufting eller på annen måte utsettes for frost.

§ 15

Knuste vinduer og andre skader som leilighetsinnehaveren er ansvarlig for, må han straks besørge utbedret. Skulle det oppstå skader som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter han straks å melde fra til styret.

§ 16

Som husordensregel gjelder også eventuelle særskilte instrukser for bruk av teknisk utstyr som vaskeri, ventilasjonsanlegg, kjølerom m.v.

§ 17

Eventuelle klager fra beboer over brudd på denne husorden eller annen sjenerende opptreden, skal rettes til styret. Hvis klagen ikke krever øyeblikkelig inngripen, sendes klagen skriftlig.

§ 18

Renhold av avfallsrom tillegges hver oppgang. Resten av året innkaller styret beboerne til dugnader etter behov. De som ikke melder forfall til en dugnad, betaler et gebyr som fastsettes av styret.

§ 19

Parkering er ikke tillatt på følgende steder:
Ivar Knutsonsvei, OBOS parkeringsplass og på området Skovheim.

Dette må respekteres av beboerne og deres gjester!

§ 20

Det er kun tillatt å benytte gass- og elektrisk grill på sameiets fellesarealer og balkonger. Kullgrill er ikke tillatt. Vis hensyn til dine naboer ved bruk av grill og reduser sjenerende røyk av hensyn til øvrige beboere.

Revidert i sameiermøtet 18.06.2021

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5070
SKOVHEIM BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKOVHEIM BOLIGSAMEIE

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:
27. mai 2025 kl. 18:30, Skovheim Allsenter.

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. Gartner- og vaktmesteravtalen
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKOVHEIM BOLIGSAMEIE

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

Arild Hermod Andersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Protokollvitne(r) velges i 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 overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5070 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 7

Gartner- og vaktmesteravtalen

Forslag fremmet av:
Eva Hjeltborg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg fremmer med dette følgende forslag til årsmøtet i Skovheim boligsameie 2025:

Gartner- og vaktmesteravtalen utvides til å omfatte regelmessig stell og pleie av grøntarealer på sameiers fellesarealer omfattende stuesiden. Ekstrautgiftene dekkes på vanlig måte etter brøk over fellesutgiftene.

Begrunnelse: Det står intet i hverken vedtekter eller husordensregler at sameiere i 1. første etg har et særskilt ansvar for vedlikehold av deler av fellesarealene. Derfor ønskes avklart hvordan man tenker seg at den felles tomten skal ivaretas fremover hvis/når enketsameiere ikke lenger føler seg forpliktet til å ta et særskilt ikke-vedtektsfestet ansvar for deler av fellesarealene.

Styrets innstilling
Vi foreslår at dette kan strekkes til at de som av en eller annen grunn ikke kan klippe plenen, kan be om assistanse fra vår vaktmester, gjennom styret.

Forslag til vedtak
Gartner- og vaktmesteravtalen utvides til å omfatte regelmessig stell og pleie av grøntarealer på sameiers fellesarealer omfattende stuesiden. Ekstrautgiftene dekkes på vanlig måte etter brøk over fellesutgiftene

---

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen ønsker en kontinuitet og kunnskapsoverføring i styret.
Derfor er komiteens forventning at varamedlem er med i alle møter og deltar aktivt i styrets arbeid!

Valgkomiteen innstiller følgende:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Høiås

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arild Andersen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ole J. Bjørvik

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Karoline A. Christensen
- May Sandmo

Styrets årsrapport

Styrets arbeid for 2024

Møter:

Det er avholdt 12 styremøter, 1 budsjettmøte, 1 regnskapsmøte, 1 årsmøte og 1 beboermøte.

Det er avholdt 8 møter med Obos Prosjekt og Storo Blikk i forbindelse med reparasjon av taket.

Skriv/oppslag:

· VIBBO brukes for informasjon mellom beboere og styret. De som ikke er på VIBBO får informasjon ved oppslag i oppgangen eller direkte i postkassen. Det er nå 31 eiere, 5 leietakere, 1 medboer og 1 pårørende som er registrert som brukere av VIBBO.

· Skriv om vår- og høstdugnad.

· Informasjon fra styret angående avtale med Norsk Brannvern om sjekk av røykvarsler og skumslokkere.

· Informasjon fra styret om beboermøte.

· Informasjon om økte felleskostnader.

· Informasjon om vedlikehold og maling.

Generelt vedlikehold:

· Gartner har utført klipping av hekk vår og sommer.

· Vaktmestertjenesten funger veldig bra etter det vi ser, og hører fra beboerne.

· Det virker som beboerne også er fornøyd med trappevasken med den nye renholderen.

· Norsk Brannvern har sjekket røykvarslere og skiftet batterier. De har også sjekket skumslokkere

· Rentokil har gjennomført årlig kontroll mot gnageraktivitet.

· Maling av vinduer på blokkens balkongside.

· Byttet tak på blokka.

· Utført vår- og høstdugnad.

· Skuring og boning av gulvene i oppgangene.

· Reparasjon av vannlekkasje på taket. (Skader på 2 leiligheter.)

· Skiftet noen lamper i oppgangene. Det er satt inn nye med LED armatur.

Planlagt vedlikehold for 2025:

· Skifte av lysarmaturer i oppganger og kjellere.

· Bedring av brannvern for sameiet.

· Asfaltering av veiene i området.

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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert, hovedsakelig fordi prosjektkostnader knyttet til rehabilitering ikke er tatt med i budsjettet under posten for drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes låneopptaket i 2024, som henvist til i note 18.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 684 118.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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 følgende økninger fra 1. januar 2025:

- Felleskostnader økt med 8 %
- Kabel-TV økt til kr 556 per måned per seksjon
- Garasje:
    - Garasje over tak: Økt fra kr 231 til kr 317 per måned
    - Garasje under: Økt fra kr 271 til kr 372 per måned

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Skovheim Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skovheim Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SKOVHEIM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 883 625 102, KUNDENR. 5070

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 059 614	1 914 912	2 023 000	2 677 000
Andre inntekter	3	18 034	349 992	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 077 648**	**2 264 904**	**2 023 000**	**2 677 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 562	-10 857	-11 562	-13 000
Styrehonorar	5	-82 000	-77 000	-82 000	-90 000
Avskrivninger	15	-29 323	-29 323	-26 000	-26 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 875	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-119 355	-113 505	-120 000	-129 000
Konsulenthonorar	7	-8 868	-13 310	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-5 349 397	-361 711	-549 000	-546 000
Forsikringer		-147 655	-129 027	-141 000	-177 000
Kommunale avgifter	9	-348 188	-297 678	-347 000	-396 000
Garasjer	10	-87 510	-87 510	-110 000	-150 000
Energi/fyring		-41 535	-43 596	-60 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-230 727	-219 115	-233 000	-240 000
Andre driftskostnader	11	-245 458	-196 571	-237 500	-229 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 709 452**	**-1 587 078**	**-1 935 062**	**-2 065 000**
DRIFTSRESULTAT		**-4 631 804**	**677 826**	**87 938**	**612 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 772	3 326	0	0
Finanskostnader	13	-93 061	-28 616	-13 000	-363 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-85 289**	**-25 290**	**-13 000**	**-363 000**
ÅRSRESULTAT		**-4 717 093**	**652 536**	**74 938**	**249 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-4 717 093	0		
Reduksjon udekket tap		0	652 536		

SKOVHEIM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 883 625 102, KUNDENR. 5070

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		900 975	900 975
Andre varige driftsmidler	15	850 382	879 705
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 751 357**	**1 780 680**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 104	0
Forskuddsbetalte kostnader		59 209	57 682
Andre kortsiktige fordringer	16	20	13 861
Driftskonto OBOS-banken		2 188 085	573 754
Sparekonto OBOS-banken		1 196	1 154
SUM OMLØPSMIDLER		**2 253 614**	**646 451**
SUM EIENDELER		**4 004 970**	**2 427 131**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-4 743 623	-26 530
SUM EGENKAPITAL		**-4 743 623**	**-26 530**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	5 050 340	239 159
Annen langsiktig gjeld	19	2 128 757	2 128 757
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 179 097**	**2 367 916**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 962	13 320
Leverandørgjeld		1 535 520	45 546
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	1 357
Påløpte renter		2 014	1 737
Påløpte avdrag		0	14 160
Annen kortsiktig gjeld		0	9 625
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 569 496**	**85 745**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 004 970**	**2 427 131**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2025
Styret i Skovheim Boligsameie

Tom Arne Høiås /s/ Eva Engemobakken /s/ Arild Hermod Andersen /s/

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	1 716 894
Kabel-TV	232 848
Garasje	109 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 059 614**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikringsoppgjør	18 034
SUM ANDRE INNTEKTER	**18 034**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 562
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 562**

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 82 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning og blomster for totalt kr 2 641, jf. noten om andre

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 868
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 868**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Malermester Paal Karlung AS	-111 119
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-111 119**
Drift/vedlikehold bygninger	-5 037 903
Drift/vedlikehold VVS	-6 282
Drift/vedlikehold elektro	-8 937
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-164 933
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 464
Kostnader dugnader	-760
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 349 397**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-236 042
Renovasjonsavgift	-112 146
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-348 188**

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Diverse kostnader	-87 510
SUM KOSTNADER GARASJER	**-87 510**

SUM GARASJER	**-87 510**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 280
Container	-10 999
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 193
Vaktmestertjenester	-199 064
Andre fremmede tjenester	-456
Trykksaker	-876
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 641
Andre kontorkostnader	-829
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-2 919
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-245 458**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	7 689
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	83
SUM FINANSINNTEKTER	**7 772**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-88 032
Renter på leverandørgjeld	-29
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-93 061**

NOTE: 14
LEILIGHETER
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-2 128 757
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-2 128 757**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER
Garasjeanlegg

Tilgang 2002	1 466 165	
Avskrevet tidligere	-586 460	
Avskrevet i år	-29 323	
		850 382
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**850 382**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-29 323**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg (tilbakebetales i 2025)	20
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**20**

NOTE: 17
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: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2017	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	1 360 841	
Nedbetalt i år	177 015	
		-62 144
Obos-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-5 000 000	
Nedbetalt i år	11 804	
		-4 988 196
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 050 340**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Panteobligasjon for leieboerinnskudd i Skovheim garasjeanlegg	-2 128 757
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-2 128 757**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25
Selskapsnummer: 5070 **Selskapsnavn:** SKOVHEIM BOLIGSAMEIE

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 SKOVHEIM BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 883625102
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:30, Skovheim Allsenter.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

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:**
> Arild Hermod Andersen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan foreslått. Som protokollvitne ble Eirik Jarl Evjen valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Gartner- og vaktmesteravtalen

Fremmet av: Eva Hjeltborg

Jeg fremmer med dette følgende forslag til årsmøtet i Skovheim boligsameie 2025:

Gartner- og vaktmesteravtalen utvides til å omfatte regelmessig stell og pleie av grøntarealer på sameiers fellesarealer omfattende stuesiden. Ekstrautgiftene dekkes på vanlig måte etter brøk over fellesutgiftene.

Begrunnelse: Det står intet i hverken vedtekter eller husordensregler at sameiere i 1. første etg har et særskilt ansvar for vedlikehold av deler av fellesarealene. Derfor ønskes avklart hvordan man tenker seg at den felles tomten skal ivaretas fremover hvis/når enketsameiere ikke lenger føler seg forpliktet til å ta et særskilt ikke-vedtektsfestet ansvar for deler av fellesarealene.

Styrets innstilling
Vi foreslår at dette kan strekkes til at de som av en eller annen grunn ikke kan klippe plenen, kan be om assistanse fra vår vaktmester, gjennom styret.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Gartner- og vaktmesteravtalen utvides til å omfatte regelmessig stell og pleie av grøntarealer på sameiers fellesarealer omfattende stuesiden. Ekstrautgiftene dekkes på vanlig måte etter brøk over fellesutgiftene
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets innstilling: Vi foreslår at dette kan strekkes til at de som av en eller annen grunn ikke kan klippe plenen, kan be om assistanse fra vår vaktmester, gjennom styret.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen ønsker en kontinuitet og kunnskapsoverføring i styret.
Derfor er komiteens forventning at varamedlem er med i alle møter og deltar aktivt i styrets arbeid!

Valgkomiteen innstiller følgende:

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Tom Høiås

Følgende stilte til valg:
Tom Høiås

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Arild Andersen

Følgende stilte til valg:
Arild Andersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ole J. Bjørvik

Følgende stilte til valg:
Ole J. Bjørvik

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Karoline A. Christensen
May Sandmo

Følgende stilte til valg:
Karoline A. Christensen
May Sandmo

Transaksjon 09222115557547950975 Signert MAHA, PMKE, PEJE

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Skovheim Boligsameie

Møtedato: 16.02.23

Møtetidspunkt: 19.00

Møtested: Skovheim Allsenter

Til stede: 17 seksjonseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 22 stemmeberettigede. Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Siren E. Skallist Møtet ble åpnet av Tom Arne Høiås

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Arild H. Andersen foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Vedtatt

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Siren E. Skallist foreslått, og som protokollvitne ble May Sandmo foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

Transaksjon 09222115557485272146 BESKYTTET Signert MAHA, PSES, PMS

2 Forslag

A **Finansiering av utført vedlikehold**

Som tidligere orientert har styret i 2022 sørget for nødvendig vedlikehold som har medført at sameiets likviditet er presset. Vedlikeholdet ble finansiert ved oppsparte midler, og styret har for sikkerhets skyld tatt opp en kassakreditt for å sørge for at sameiet har midler til å betjene den løpende driften. Dette er ingen situasjon styret ønsker å drifte sameiet på, og sameiets likviditet må styrkes.

Årsmøtet voterte over følgende to alternativer:

1) Kr 350 000 kreves inn som et engangsbeløp fra hver seksjon iht. eierbrøk (kr 8 457 / kr 10 987)

2) Kr 350 000 tas opp i lån. Dagens betingelser for eksisterende lån er 6,25% i flytende rente. Styret vurderer en nedbetalingstid på 3 år. Dette vil medføre en månedlig kostnad i renter og avdrag på ca kr 11 000. Dersom felleskostnader skal reguleres for å imøtekomme denne utbetalingen, innebærer det en økning på 8,2% (kr 264 / kr 343 per måned).

Alternativ 1) fikk 20 stemmer

Vedtak: Alternativ 1 vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 19.30. Protokollen signeres av

Arild H. Andersen/s/
Møteleder

Siren E. Skallist/s/
Fører av protokollen

May Sandmo/s/
Protokollvitne

Transaksjon 09222115557485272146 BESKYTTET Signert MAHA, PSES, PMS

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Skovheim Boligsameie avholdes mandag 16. januar 2023 kl. 19.00 på Skovheim Allsenter

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

A) Finansiering av utført vedlikehold

Som tidligere orientert har styret i 2022 sørget for nødvendig vedlikehold som har medført at sameiets likviditet er presset. Vedlikeholdet ble finansiert ved oppsparte midler, og styret har for sikkerhets skyld tatt opp en kassakreditt for å sørge for at sameiet har midler til å betjene den løpende driften. Dette er ingen situasjon styret ønsker å drifte sameiet på, og sameiets likviditet må styrkes.

Styret ber derfor årsmøte ta stilling til følgende alternativer:

1) Kr 350 000 kreves inn som et engangsbeløp fra hver seksjon iht. eierbrøk (kr 8 457 / kr 10 987)

   eller

2) Kr 350 000 tas opp i lån. Dagens betingelser for eksisterende lån er 6,25% i flytende rente. Styret vurderer en nedbetalingstid på 3 år. Dette vil medføre en månedlig kostnad i renter og avdrag på ca kr 11 000. Dersom felleskostnader skal reguleres for å imøtekomme denne utbetalingen, innebærer det en økning på 8,2% (kr 264 / kr 343 per måned).

Oslo 05.01.2023
I styret for Skovheim Boligsameie

Tom Arne Høiås/s/ Arild Hermod Andersen/s/ Kurt Reidar Bye/s/

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

BESKYTTET

Registreringsblankett
ved ekstraordinært årsmøte i
Skovheim Boligsameie

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Skovheim Boligsameie

…….. ……

Eiers signatur **(Dato)**

BESKYTTET

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
187/10 Skovheim / Nordseter	77/1155	XXXXXXXX 5-6-7-8-
Arbeidets art	**Innlevert**	
Boligblokk	20.4.77	
Bygningens art		
Byggherre		
Oslo Indremisjon, Kirkeveien 37, Oslo 1.		
Anmelder		
Harald Hillen Ark.kontor A/S, Fuglehaugt. 11, Oslo 2.		

Oslo den, 11. juli 1977 MS/LH

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til byplankontorets påtegning av 3.6.77 på kartet og til uttalelse av samme dato, kfr. vedlagte gjenpart.

Videre vises til helserådets og brannvesnets uttalelser av henholdsvis 20.6- og 28.6.77, kfr. vedlagte gjenparter. Kravene må følges.

Plan for den ubebygde del av tomten må innsendes, overensstemmende med reguleringsbestemmelsene.

Det bør i tilknytning til inngangsparti anordnes tilfredsstillende plass for bortsetting av barnevogner.

Det må redegjøres for konstruksjoner og ventilasjon.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Full elektrisk oppvarming kan godkjennes på bygningsrådets generelle betingelser, kfr. bygningssjefens sirkulære nr. 5/67, som vedlegges.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Det foreligger søknad om dispensasjon fra kravet om søppelsjakter. Bygningskontrollen finner å kunne dispensere fra byggeforskriftenes kap. 31:33, idet den viste plan med søppelrom ved hvert inngangsparti i dette tilfellet synes å være en tilfredsstillende løsning.

Vaske-/tørkerom i kjeller synes å være for lite(ca. 18 m2). Tørkeskap og rulle bør plasseres i eget rom. Korrigert plan må eventuelt innsendes.

Det er innkommet protester av 30.4- og 12.5.77. Gjenparter er tidligere sendt Dem.

De protesterende naboer er d.d. underrettet om approbasjonen og har rett til å kla-e denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
183/10, Skovheim / Nordseter.	77/1155	5-6-7-8-

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være anmeldt og godkjent. før 1.etg. dekke støpes. 78/2174
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Utomhusplan være innsendt. Vidh. anke A Im. 77/1149
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Erling Bakke
fung.sjefarkitekt ~~Margretha Schei~~

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. B 17 B

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

Harald Hilles Arkitektkontor A/S
Fuglehauggaten 11

OSLO 2

14. oktober 1977

Overarkitekt Schei

MS/LH 77/1155

Gnr. 183, bnr. 10, Skovheim / Nordseter.
Boligblokk.
Byggherre: Oslo Indremisjon.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 9 samt brev av 31.8.77 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Det forutsettes at rom merket "kjølemaskin" får tennvernende kledning.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 5 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Margretha Schei

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KOPI

Oslo, den 29.1.1982

SO/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.183,bnr.10, Lindbäckveien 43 a-b-c-d-e-f,Oslo 11 Skovheim-Nordseter

Journalnr.
77/1155

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
18.1.1982

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Oslo Indremisjon, Maridalsveien 33, Oslo 1

Byggemelder
Harald Hilles Ark.kontor A/S, Fuglehauggaten 11, Oslo 2

Ansvarshavende
Siv.ing. Ragnar Evensen jr., Postboks 772 Sentrum, Oslo 1

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.

For bygningssjefen

Overingeniør

Svein Oddby

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

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 2814 3/74. –

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted 183/10 Skovheim / Nordseter	Journalnr. 77/1155	Tegn.nr. ~~1-2-3-4-~~ 5, 6, 7, 8
Arbeidets art Boligblokk	Innlevert 20.4.77	
Bygningens art		
Byggherre Oslo Indremisjon, Maridalsveien 32, Oslo 1.		
Byggemelder Harald Hilles Ark.kontor A/S, Fuglehauggt. 11, Oslo 2.		

~~1~~		16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
~~3~~		18		33		48		63		78		93							
~~4~~		19		34		49		64		79		94							
~~5~~	D/ 7-77	20		35		50		65		80		95							
6	"	21		36		51		66		81		96							
7	"	22		37		52		67		82		97							
8	"	23		38		53		68		83		98							
~~9~~		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Jnr. _____

Sendes oppmålingsvesenet 11/7-77.

Byggetillatelse må ikke gis før

kapelk. saken har behandlet saken.

Ved. beregningene kan byggetillatelse gis! Oslo den 8/5-79

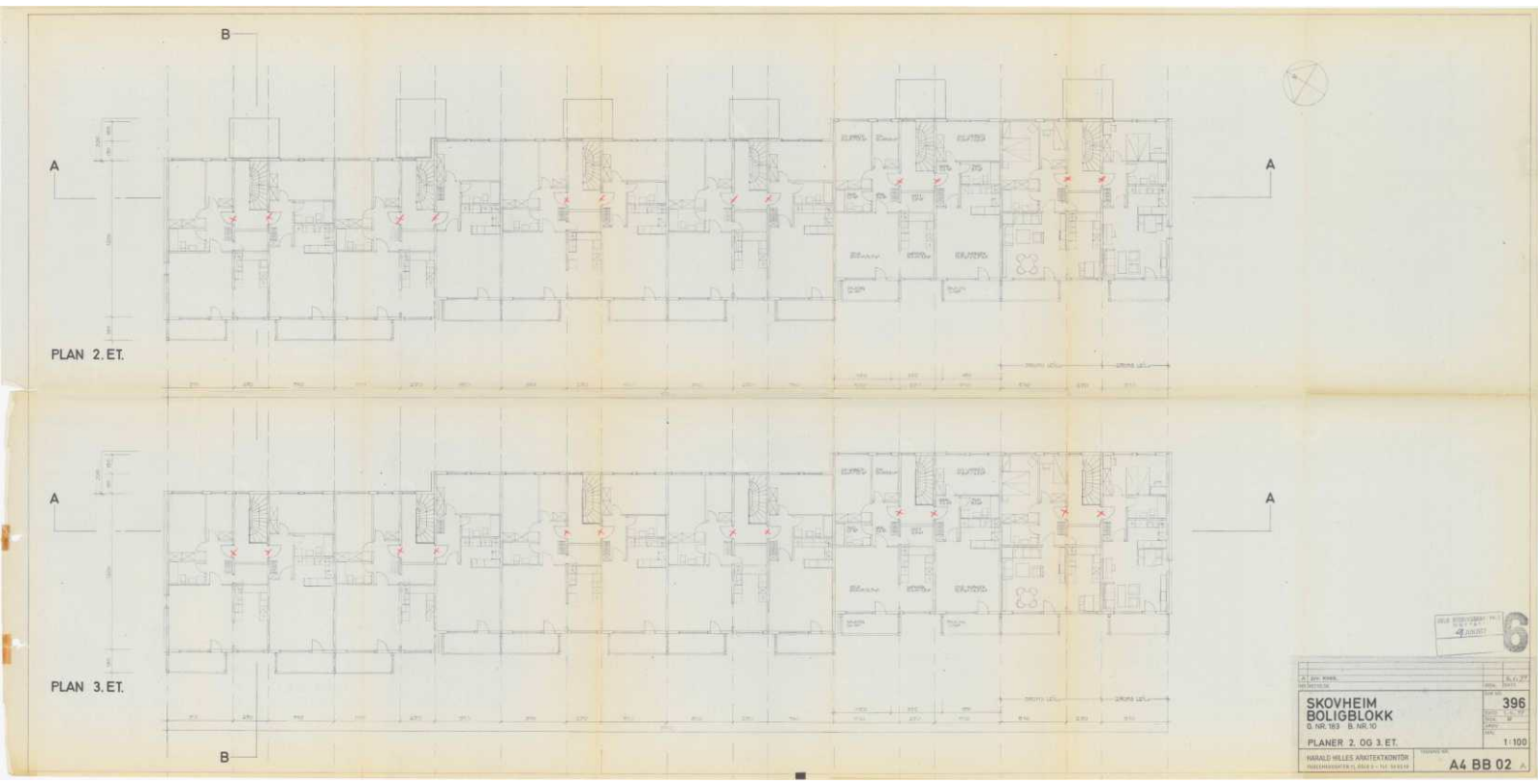
SEND BYGGETILLATELSE 15/5-79 RW 15-5-79 cp

Kopi av Kart sendt oppmålingsvesenet av SER. 15/5-79 N.U.

Meldt SER 1. Melding 10-1-80 Ch. K. 2. Melding 29-8-80.

Lagre 186/79

Retur: Boring og Fagnemd. 15/4-80. B.B.



SKOVHEIM
BOLIGBLOKK
G. NR. 189 B. NR. 10

396

PLANER 2. OG 3. ET.

1:100

HARALD HILLES ARKITEKTKONTOR

A4 BB 02

Skatteetaten

Dato
13.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN-ERIK BRAATEN
Vestbrynet 4B H0101
1176 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 183 Bnr 510 Fnr 0 Snr 28

Eiendommens adresse:

Lindbäckveien 43B, 1163 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 364 941
Som sekundærbolig:	kr 5 459 762

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Lindbäckveien 43B

Nabolaget Nordseter søndre/Kastellet søndre - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	4 min 0.3 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	13 min 1.1 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	6 min 3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 2.5 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	8 min 4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skovheim Linje 19N, 75A, 75B	3 min 0.3 km
Bråten Linje 13, 19	6 min 0.5 km
Munkelia Linje 1, 4	14 min 1.2 km
Nordstrand stasjon Linje L2	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.2 km

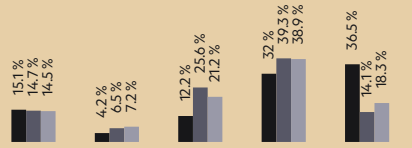
BARNEHAGER

Skovheim Kanvas-barnehage (1-5 år) 64 barn	3 min 0.2 km
Kastellterrassen Kanvas-barnehage (... 32 barn	5 min 0.4 km
Nordseter barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Matkroken Bråten	7 min
Spar Kastellet	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nordseter søndre/Kastelle	1.485	821
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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
- Egen bil

SPORT

Nordseter skole	2 min
Nordstrand tennishall	4 min
EVO Nordstrand	8 min
SATS Lambertseter	19 min

«Området er rolig og virker "harmonisk". De som ferdes her virker avslappet og fornøyd. Det er gangveier inn i områdene som gjør at det er lite støy.»

— Sitat fra en lokalkjent

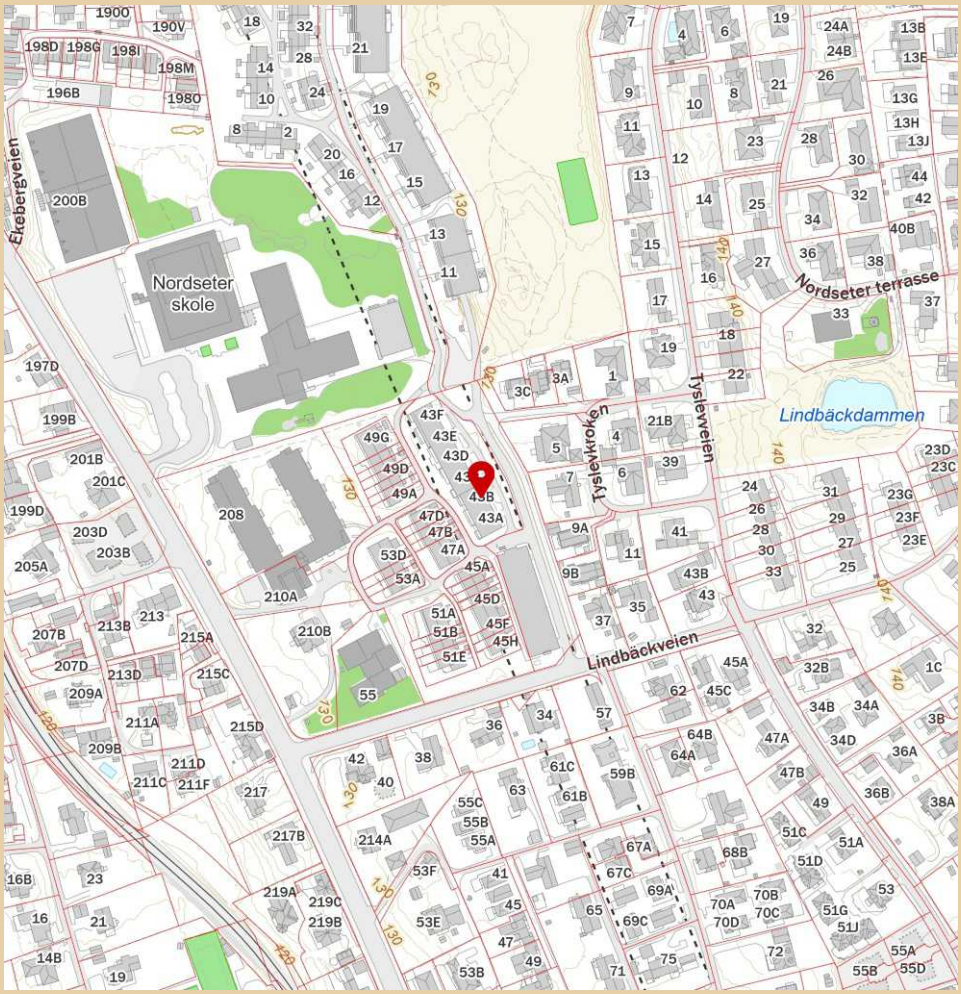
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Vedlikehold veier
Godt velhold 88/100



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

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:
Lindbäckveien 43B, 1163 Oslo
Gnr. 183, Bnr. 510, Snr. 28, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251406

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Bjørn-Erik Braaten

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 415 88 232

E-post: bjorn-erik.braaten@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.
