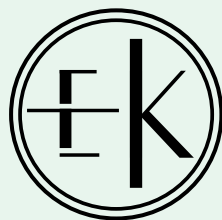


S13

SKOVVEIEN 13



Skoweien 13

INNHOLD

6

Megler

7

Boligen

63

Området

66

Dokumentasjon



ADVOKAT EK

OSLO

MEGLER

Torbjørn Ek

Når de dyreste eiendommene i Norge skal skifte eier er Torbjørn ofte involvert. Etter mer enn 30 års erfaring som advokat med spesialisering på boligeiendom har han opparbeidet svært gode relasjoner og et omfattende nettverk innen eiendom, finans, kultur og politikk. Torbjørn har i løpet av sin karriere vært involvert i svært mange boligomsetninger, mange av dem i det aller øverste sjiktet av toppmarkedet, et lite og ofte lite synlig marked. Torbjørns diskresjon og profesjonalitet er høyt verdsatt i hans nettverk.

Mine kontaktdetaljer er som følger:

Mobil: 975 11 760

E-post: ek@ek.no

Advokat Ek Vi er et lite og svært dedikert meglerhus som kobler de mest attraktive eiendomsobjektene med de mest kresne kjøperne.

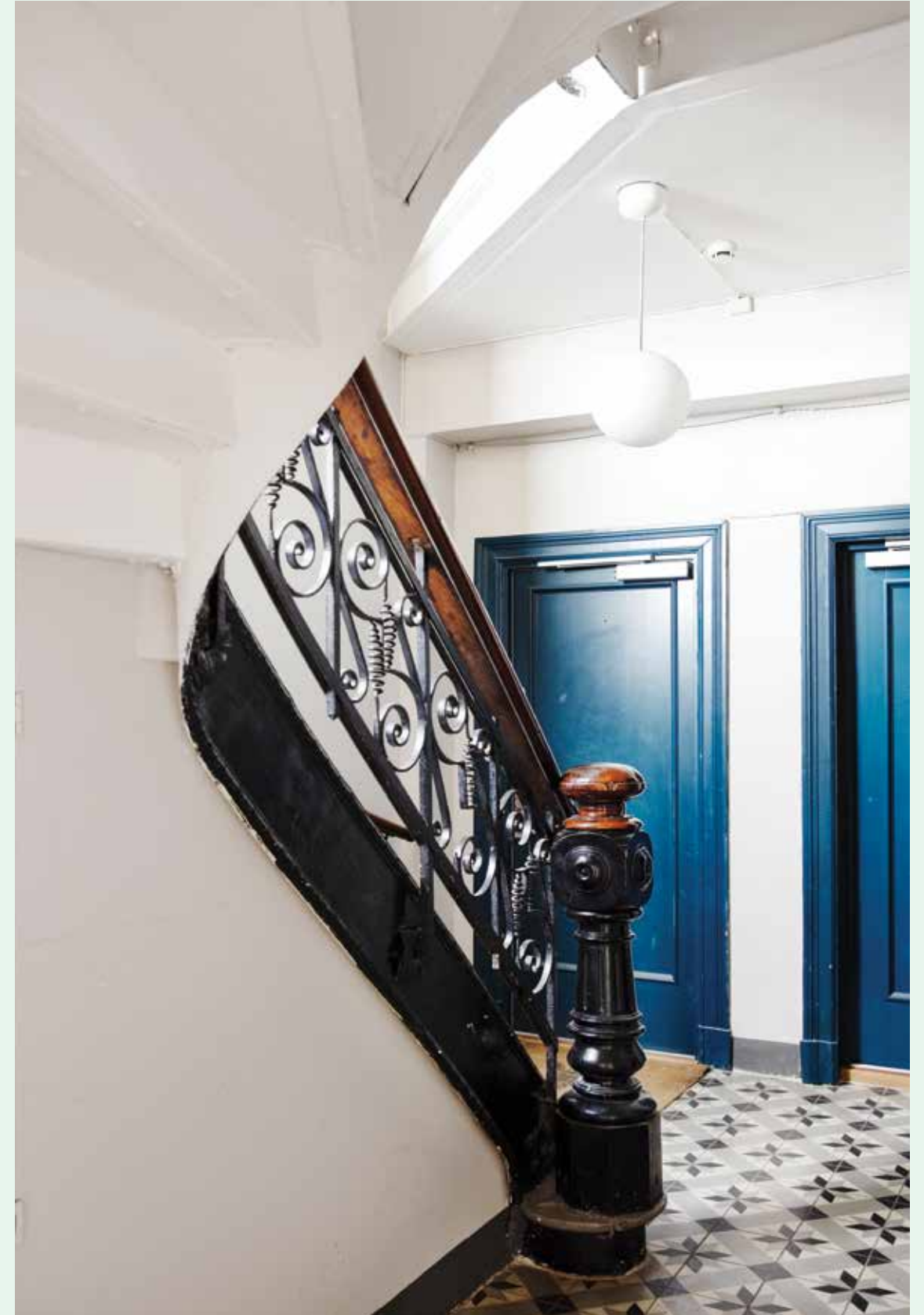
Vi er spesialisert på eiendomssalg som fagområde, og er kjent for å oppnå høye priser. Vi har i over 20 år solgt mange av de dyreste boligene som er omsatt i Norge og har gjennom dette etablert et meget stort nettverk som kommer våre kunder til gode.

Målsettingen er å yte personlig service, med diskresjon og høy grad av integritet. Som vår kunde nyter du godt av at vi kjenner mange mennesker og boligene deres, og at vi vet før de fleste hvilke boliger som er i markedet.



Boligen

I en opprinnelig melkebutikk midt på Frogner ligger denne hageidyllen av en leilighet, i en klassisk og vakker bygård tegnet av arkitekt Olaf Boye i 1896. Leiligheten er spesialdesignet fra “scratch” i 2003, og mye ressurser er brukt på solid håndverk, gode materialer, funksjon og originalitet. Dette vises ved at standard og utførelse fortsatt “står seg”. Massiv eik i kjøkkenbenk, gammel vellagret heltre teak i kjøkkenøy, og spesialbehandlet originalt tregulv i hele leiligheten er eksempler på det. 105 kvm meget vellykket og åpen planløsning som blant annet rommer to kompakte soverom med innebygde garderober, lekkert bad, stue og hjemmekontor. Kjøkken og spisestue i åpen løsning med utgang via en tofløyet dør direkte ut til solrik og frodig hage, skjermet fra gaten med låst smijernsport.



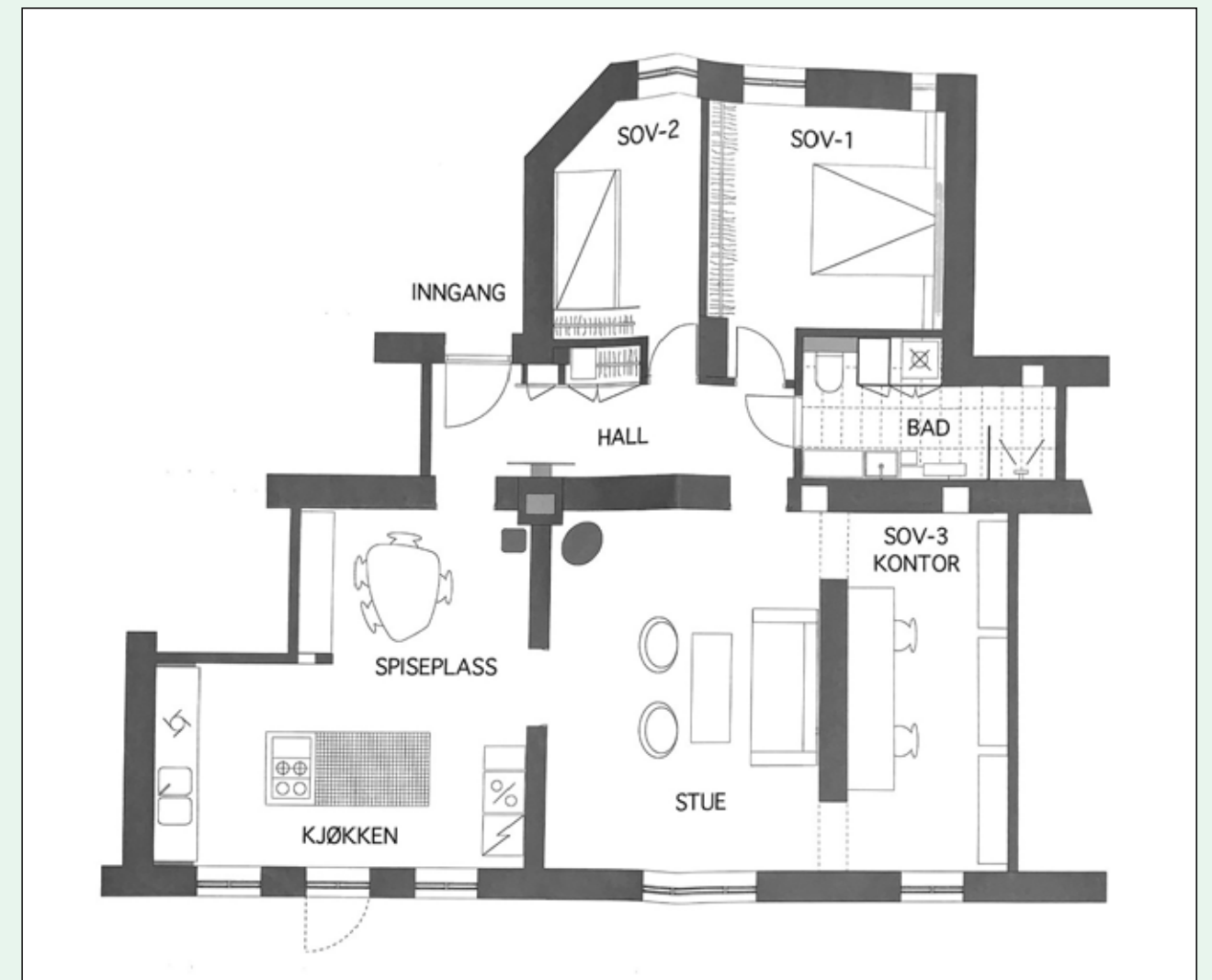


Plantegning

Primærrom: 105 kvm, Bruksareal: 105 kvm

Bad, kjøkken, stue, gang, arbeidsrom, 2 soverom.

Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på hhv. 4 kvm og 6 kvm.





Skovveien 13

Sjelden arkitekturdesign midt på Frogner

Standard

Leiligheten er velholdt med god håndverksmessig standard, hovedsakelig fra 2005, med varig og bærekraftig arkitektdesign. Tross sin alder fungerer dette fortsatt meget bra.

- Kjøkken er arkitekttegnet og one-of-a-kind, dører av heltre teak, benk i eik + stål.
- Kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonsplatetopp m/integrert kjøkkenventilator med kullfilter, mikro og stekeovn.
- Armaturer på bad og kjøkken fra Vola.
- Belysning fra Kvänum og EXPO NOVA.
- Alle flater inkl. tak er malt med maling fra Pure & Original i 2020 (iht. eier).
- Dørhåndtak/knotter på soverom, gang og bad fra Ferm Living (Helena Rohner) i messing og stål.
- Bad - det ble lagt flis på flis i 2009. Benkeplate i heltre med servant, innfelte hyller i vegg, speil med belysning, veggmontert toalett, dusjnische, opplegg for vaskemaskin, og elektrisk styrt vifte.

Innhold

Bad, kjøkken, stue, gang, arbeidsrom, soverom, soverom 2
Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på hhv. 4 kvm og 6 kvm.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Frogner i en klassisk og veletablert bygård. Rett utenfor døren har man tilgang til restauranter, kafeer og spesialforretninger. De fleste fasiliteter er lett tilgjengelig i nabolaget. Det er gangavstand til sentrum og Aker brygge, og kort vei til offentlig kommunikasjon både i Skovveien, Riddervolds plass Solli plass. 3 min. gange til Coop Mega Frogner og Joker Briskeby.

Skovveien går fra Bygdøy allé og krysser Frognerveien, Behrens' gate, Colbjørnsens gate, President Harbitz' gate, Meltzers gate og Riddervolds plass før den skrår opp i retning Uranienborgparken og ender i Josefines gate.

Eiendommens historie

Denne hjørnegården ble bygget i 1896 på en tomt utskilt fra Skovveien 21 for M. Jakobsen og M. Johansen ved arkitekt Olaf Boye. Gården er oppført over fire fulle etasjer i pusset og upusset gul tegl, og har hovedfasader mot Skovveien og villaeiendommen i Skovveien 11. Stiluttrykket er påvirket av nybarokk og nyrenessanse. Henimot århundreskiftet var gården kommet i H. Blicks eie. før Andrine Bjerke overtok kort etter. Blant de 42 beboerne i gårdens 11 leiligheter ved folketellingen anno 1900 var gårdeiersken og hennes sønner, godseier Christian Anton Apenes, grosserer og kolonialhandler Carl Lereim og bokhandler Olaf Norli.

Fra tilstandsrapport

Følgende bygningsdeler er gitt TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak)

Vinduer - påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Gjelder vinduer mot syd.

Terrassedør - påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utvendig - det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Gulvet har noe slitasje enkelte steder og tiltak for vedlikehold av gulv bør derfor påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn - målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ovn i kjøkken - ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Bad - påvist mindre riss i fuger i dusjsjonen. Påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Kjøkken - påvist noe bruksmerker og skader på overflater i kjøkkenet.

Innvendige vannledninger - mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Kobberrør ligger delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved vannlekkasje fra rør.

Innvendige avløpsledninger - mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget.

Ventilasjon - ikke tilluftsventil i stue/arbeidsrom.

Varmtvannstank - ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstank er over 20 år.

Lovlighet

Leiligheten har tidligere vært to seksjoner som er slått sammen (reseksjonert) til én. Megler har ved søk i Oslo Kommune PBE/ Saksinnsyn ikke kunnet finne søknader/dokumentasjon på bygningsmessig sammenslåing, og er ikke kjent med i hvilken grad sammenslåingen var byggemeldingspliktig. Opprinnelige godkjente byggemeldte tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Det er gjort fasadeendring i forbindelse med innsetting av dør mot hage. Her har det tidligere vært et vindu. Det er ikke funnet dokumentasjon som viser at endringen er godkjent.

Arealer

Primærrom: 105 kvm, Bruksareal: 105 kvm
P-rom består av: Bad, kjøkken, stue, gang, arbeidsrom, soverom, soverom 2



Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

3-23-0013

Eier

Caroline Werring

Adresse

Skovveien 13A
0257 Oslo
1. etasje

Prisantydning

Kr 11 600 000,-

Boligsalgsrapport

Tilstandsrapport avholdt av Tot AS v/Daniel Bjerk, datert 12.05.2023.

Totalpris

11 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

199,50 (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

290 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 600 000,-))

9 800,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

300 970,- (Omkostninger totalt)

11 900 970,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Felleskostnader

Kr 4 158,- pr. md.

Eiendomsskatt

For 2023: Kr 8 518,-.

Betegnelse

Gnr. 213 bnr. 398 snr. 5 orgnr. 977260485 i Oslo kommune

Tomt

Fellestomt 815 m²

Sameiet har indre gårdsrom belagt med belegningsstein. Her er sykkelparkering og felles terrasse med utemøbler som kan benyttes av eierne.

Skolekrets

Adressen sogner til Uranienborg barne- og ungdomsskole.

Eierform

Eierseksjon

Boligtype

Leilighet

Byggeår

1897

Energimerke

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Garasje/Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Adressen er med i ordningen for beboerparkering, og det kan søkes om beboerkort.

Uteplass

Utenfor leiligheten er det laget en sydvendt markterrasse på ca. 19 kvm med tilgang til et frodig og solrikt hageområde, som er parkmessig opparbeidet med belegningsstein, bruksplen og diverse busker/beplantning. Direkte adkomst fra kjøkkenet til terrasse og hage.

Hagen er teknisk sett et fellesareal, men nåværende eier har i 20 år hatt en avtalt eksklusiv bruksrett til hagearealet utenfor. Den eksklusive bruksretten er betinget av at seksjonseier holder hagearealet i stand som pryd-nytte-hage. (Se hele avtaleteksten som er vedlagt som bilag til salgsoppgaven). Sameiet har på forespørsel fra megler indikert at de er positive til å inngå tilsvarende avtale med ny eier av seksjonen.

Den eksklusive bruksrett følger ikke seksjonen ved salg, men må søkes avtalt direkte med sameiets styre etter overtagelse.

Boder

Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på hhv. 4 kvm og 6 kvm.

Byggemåte

Klassisk Frognergård fra århundreskifte (1896). Gården ble oppgradert i 2003 med oppussing av fasader og takomlegging med båndtekket tak. Gården er i murkonstruksjon med tegl og pussede fasader. Grunnmur fundamentert på faste masser. Takkonstruksjon av bindingsverk. Etasjeskiller er av trebjelkelag/stubbeloft.

Kabel-TV leverandør

Sameiet har kollektiv avtale med Telia.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Nye panelovner i 2020 fra Adax med hvit glassfront og wifi, som kan kobles og styres via app. Vedovn og åpen peis. Varmekabler i bad.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert over himling i bad. Det er også en varmtvannstank under kjøkkenbenken på 30 liter.

Strømforbruk

Selger antar at årlig forbruk vil være ca. 20 000 kwh, men har ikke oversikt for et helt år grunnet bytte av leverandør i fjor. Kontakt ev. megler for nærmere spesifisert forbruk for enkelte måneder i 2022.

Utleie

Fremleietaker skal godkjennes av styret. Bortleie skal meldes til forretningsfører for registrering av ny beboer og videre informasjon til styret. Forretningsfører har anledning til å kreve et mindre honorar for slik registrering. Se ytterligere bestemmelser i vedlagte sameievedtekter, pkt. 5.

For utleie av deler av boligen kan det medføre krav om godkjenning iht. plan- og bygningsloven om varig oppholdsrom. I tillegg kan det medføre søknadsplikt overfor plan- og bygningsmyndighetene for selvstendig boenhet. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Dyr får ikke ferdes uten oppsyn på sameiets grunn. Bakgården skal ikke benyttes til lufting av hunder mv.

Radonmåling

Eier er ikke kjent med at det har vært utført radonmåling i boligen. Bygget er heller ikke utført med radon-sperre. Ved søk på NGU (Norges Geologiske Undersøkelse) sitt aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i område med aktsomhetsgrad "Moderat til lav aktsomhet".

Overtagelse

Etter avtale.



Offentlige forhold

Formuesverdi pr. 31.12.2021

Kr 2 442 687,- som primærbolig
Kr 8 793 672,- som sekundærbolig

Om sameiet

Sameiets navn er Skovveien 13 Eierseksjonssameie, org.nr. 977 260 485, opprettet i 1996. Det består av 19 seksjoner (seksjonene 5 og 6 er slått sammen), herunder 4 næringsseksjoner. Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL.

Årsmøte avholdes innen utgangen av mai hvert år.

Innkalling til årsmøte 2023

Årsmøte 2023 avholdes 23. mai, jf. vedlagte innkalling. Det er fremlagt forslag om oppgradering av porttelefon-system og adgangskontroll i sameiet. Styrets innstilling er at prosjektet med ny calling må vente. Se pkt. 5.1. for nærmere redegjørelse.

Fra styrets beretning 2022

- strålingsberegning gjennomført - fikk fritak for innsetting av brannglass i oppgang A
- branntetting resterende dører og dørpumper i seksjoner og kjeller ferdigstilt,
- brannalarm er kontrollert - alarmsentralen må på sikt utskiftes, får ikke reservedeler.
- håndbrannslukkere er kontrollert, noen utskiftet.
- kontrollettersyn med OBRE gjennomført - alle brannsikringstiltak er godkjent.
- Taket har blitt gått over og grundig vedlikeholdsarbeid er gjennomført.

Øvrig

Styret har informert om at generelle prisøkninger gjør at felleskostnadene bør justeres 2-5 % årlig.

Sameiere har spesielt ansvar for vedlikehold og oppfølging for egne inngangsdører og takterrasser. Sameierne plikter å holde sluk åpne, se til varmekabler er på, fjerne løv og is/snø.

Sameiet har tinglyst panterett kr 40 000,- i seksjonen som sikkerhet for krav mot seksjonseieren. Denne kommer i tillegg til panterett som følger av eierseksjonsloven, og som er begrenset oppad til 2G.

Ny erverver av seksjon og fremleietaker skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Der er ikke saklig grunn å nekte firmaer rett til å eie seksjoner.

Tillatelse til reseksjonering fra PBE 22.12.2003 - Seksjon 5 og 6 blir sammenslått til seksjon 5.

Ulovlig bruksendring til treningssenter: Ett av næringslokalene i bygget leies ut til Summit by Hopstock Helse AS og er innredet til treningsrom. Plan- og bygningsetaten påpeker at lokalene er godkjent til butikk og lager, og at det å ta i bruk disse arealene til kommersielt treningsrom er en søknadspliktig bruksendring. Ref. saksnr.: 202215629-6.

Regnskapet

Arbeidskaptial 2022 er 283 448. Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.
Årsresultat 2022 er 85 504.
Budsjettert årsresultat 2023 er -54 910.
For ytterligere informasjon rundt selskapets regnskap, se vedlagte forretningsopplysninger.

Forsikring

Gjensidige Forsikring, politenr. 76460535.

Diverse

Avtalt bruksrett til sydvendt markterrasse med tilhørende hagedel følger ikke seksjonen ved salg, men må ev. søkes avtalt direkte med sameiets styre etter overtagelse.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Pkt. 2.1.1 Det ble lagt flis på flis på gulvet på badet. Utført i 2010, det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet.

Pkt. 10 Ifm. oppussing, inkl. installering av induksjonstopp på kjøkken, ble det dratt mer strøm fra sikringsskap i kjeller, noen nye kurser, byttet/fjernet defekte kontakter osv. Utført i 2020 av Rett Elektro AS, ingen dokumentasjon på arbeidet.

Pkt. 13 Ikke helt sikkert på om det var i 2020, men det ble lagt inn nye soilrør for noen år siden. Styreformann i sameiet har navn på firma.

Pkt. 19 - skadedyr i leiligheten: Ett tilfelle: Det var et par mus i skapet under vasken for ca. 14 år siden. De ble tatt med felle. Det er satt opp lydvarslere mot mus preventivt både i kjeller og i hagen av styreformann Laust Østergaard.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Ferdigattest

14.06.2019 Ferdigattest for innvendig rehabilitering av skorsteiner
1939 Bad og wc m.m. - Expeditionsdokument (Attestert)
1896 - Expeditionsdokument for oppføring av våningshus og stallbygning.

I eldre saker fra slutten av 1800 til begynnelsen av 1900- tallet, kan “Expeditionsdokument” anses som en slags brukstillatelse ifølge plan og bygningsetaten.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.
Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Følgende planer gjelder

S-2255 Vedtatt: 28.07.1977 Formål: Bolig m.tilh. anlegg
S-2997 Vedtatt: 07.09.1988 Formål: Spesialområde bevaring bolig
S-133GO Vedtatt: 08.03.1939 Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Pågående plansaker

Riddervolds gate 10 - Midlertidig forbud mot tiltak saksnr. 202301246
Midlertidig forbud mot tiltak - Frognerveien 50 A saksnr. 202108843
Forslag om midlertidig forbud mot tiltak - Kvartalet mellom Parkveien, Hegdehaugsveien, Oscars gate og Uranienborgveien saksnr. 201801161.
7. JUNI PLASSEN 1. GNR. 209 BNR. 367, 402, 404 OG 407. ØNSKE OM OMREGULERING AV VICTORIA TERRASSE, FELT A1 TREKANTTOMTEN M.M. OFFENTLIG ETTERSYN 18.6. - 13.8.12 saksnr. 201005291.

Pågående byggesaker i området

Skovveien 15 - Oppgradering av antenner på eksisterende basestasjon, saksnr: 202217707

Oscars gate 67 B - Bruksendring fra butikk til bolig og fasadeendring, saksnr: 202216856

President Harbitz' gate 1 - Endring i bærekonstruksjon, ingen endring i planløsning av loftsleilighet, saksnr: 201804866

Oscars gate 67 B - Bruksendring av del av fellesareal på loft som innlemmes i inntilliggende leilighet, saksnr: 202216501

Skovveien 17 - Oppføring av seks balkonger på fasade mot bakgård, saksnr: 202217654

Meltzers gate 16 - Installasjon av brannalarmanlegg, saksnr: 202217945

Skovveien 10 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer, saksnr: 202215945

Niels Juels gate 52 - Oppføring av skolebygg - Bygg D - Hartvig Nissen videregående skole, saksnr: 202201903

Niels Juels gate 52 - Rehabilitering og ombygging av bygg B og oppgradering av tekniske anlegg - Hartvig Nissen videregående skole, saksnr: 202200071

Tinglyste heftelser

1896/900766-1/105 Bestemmelse om bebyggelse

15.02.1896

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: 0301-213/398

Gjelder denne registerenheten med flere

1996/46962-2/105 Pantsettelseserklæring

27.08.1996

BELØP: NOK 40.000

Panthaver: Sameiet

Lnr: 1151743

Gjelder denne registerenheten med flere

Ovennevnte heftelser vil ikke bli slettet fra grunnboken. Ved etablering av pant i eiendommen gjøres det oppmerksom på at disse vil få prioritet etter disse heftelsene.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen



Diverse rammebetingelser for handelen

Lovvalg

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivning

Budgivere må fremlegge gyldig legitimasjon. Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt gjerne "Gi bud"-knappen i våre annonser eller på vår hjemmeside www.ek.no for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inklusive omkostninger betales innen overtakelse.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

Meglers sikkerhetsstillelse og forsikring

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen dekker dine og eventuelt idømte saksomkostninger. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøte og koster mellom 6 300,- og 14 800,- avhengig av boligtype. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Hvitvaskingsreglement

Eiendomsmeglere er underlagt hvitvaskings-loven. Dette innebærer at eiendomsmegler er forpliktet til å melde mistanke om forsøk på hvitvasking til ØKOKRIM.

Meglers vederlag

Advokat Ek godtgjøres i form av provisjon på «no cure no pay» basis». Provisjonssatsen vil kunne variere ut fra kompleksiteten på oppdraget, boligens verdi og salgsmåten. For dette oppdraget er det avtalt en fast provisjon på 1,25 %, samt dekning av utlegg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 26. juni 1992 nr 87.

En klassisk og vakker bygård
tegnet av arkitekt Olaf Boye
i 1896.



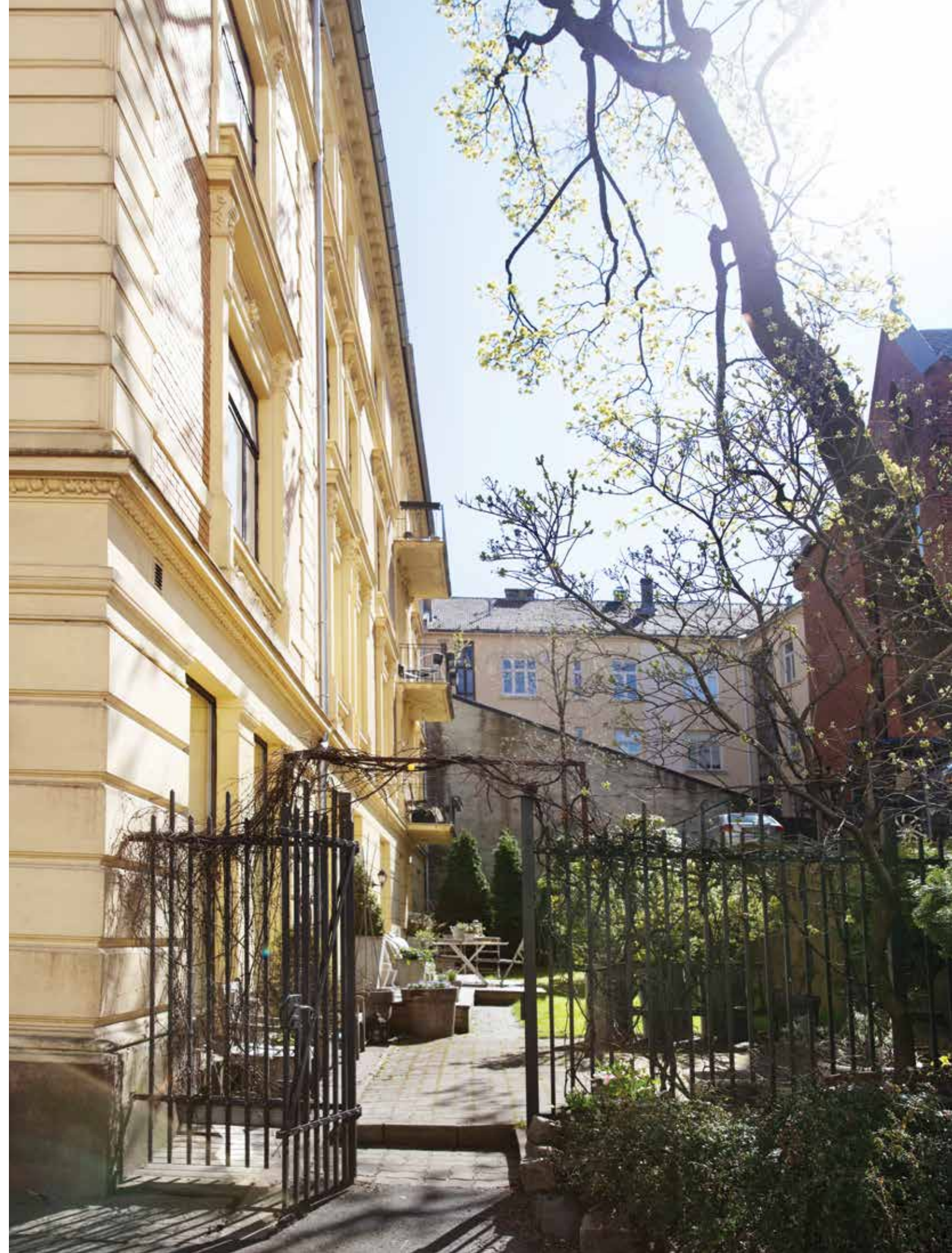
Entre/gang med takhøye dører
og skapdører.

Dørhåndtak/knotter fra Ferm
Living (Helena Rohner)
i messing og stål.





Solrik og frodig hage mot syd,
skjermet fra gaten med låsbar
smijernsport.







Komplett kjøkken med kjøl/
fryseskap, oppvaskmaskin,
induksjonsplatetopp m/integrert
ventilator med kullfilter, micro
og stekeovn.







Belysning diskret og lekkert
innfelt i himling i flere rom
i leiligheten.



Vedovn og integrert vednisje
i stuen.



Solid håndverk og gode materialer “står seg” over tid.

Spesialbehandlet originalt tregulv i hele leiligheten er eksempel på det.



Mye ressurser er brukt på
håndverk, funksjon og originalitet.



Alle flater inkl. tak er malt med
maling fra Pure & Original i 2020.



Lekkert bad med spesialdesignet
hylleinnredning.

Lagt ny flis på flis i 2009.





Rikelig med plassbygde skap/
garderober i begge soverom.
Her fra mastersoverom.



Lekkert.



Gjesterom / soverom II.



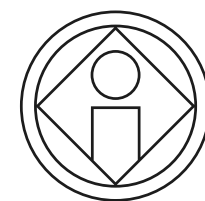


Området

Attraktiv beliggenhet på Frogner i en klassisk og veletablert bygård. Rett utenfor døren har man tilgang til restauranter, kafeer og spesialforretninger. De fleste fasiliteter er lett tilgjengelig i nabolaget. Det er gangavstand til sentrum og Aker brygge, og kort vei til offentlig kommunikasjon både i Skovveien, Riddervolds plass Solli plass. 3 min. gange til Coop Mega Frogner og Joker Briskeby.

Skovveien går fra Bygdøy allé og krysser Frognerveien, Behrens' gate, Colbjørnsens gate, President Harbitz' gate, Meltzers gate og Riddervolds plass før den skrår opp i retning Uranienborgparken og ender i Josefines gate.





Informasjon & vedlegg



Nabolag

Skovveien 13A

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	1 min 0.1 km
Riddervolds plass Linje 11	2 min 0.2 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 7 ulike linjer	14 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 849 elever, 47 klasser	4 min 0.3 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 590 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 409 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 415 elever, 25 klasser	7 min 2.2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min 0.7 km
Wang Toppidrett 18 klasser	8 min 0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

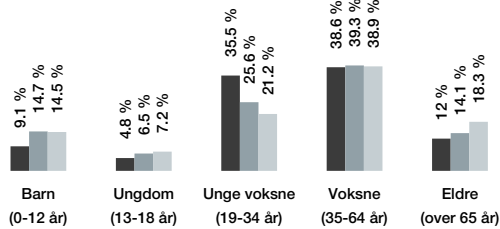
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lycée francais René Cassin Barnehag... 126 barn, 6 avdelinger	1 min 0.1 km
Solrosen Steinerbarnehage (3-6 år) 17 barn, 1 avdeling	5 min 0.4 km
Uranienborg barnehage (2-5 år) 31 barn, 2 avdelinger	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Mega Frogner	3 min
Joker Briskeby Søndagsåpent	3 min 0.3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Advokat Torbjørn Ek AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

Sport

-  Uranienborg skole

4 min 

Aktivettsall

0.4 km
-  Inkognito terrasse balløkke

5 min 

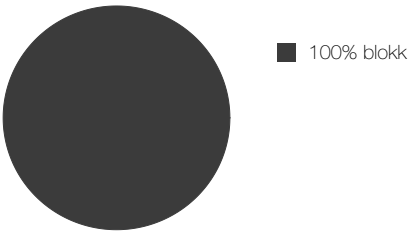
Ballspill

0.4 km
-  SATS Solli plass

5 min 
-  Barry's Bootcamp Oslo

10 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

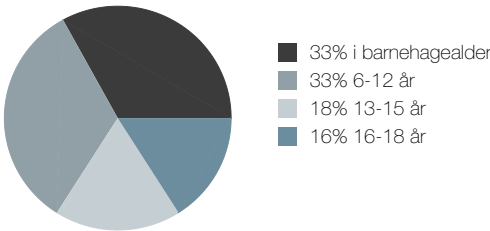
Varer/Tjenester

-  VIA

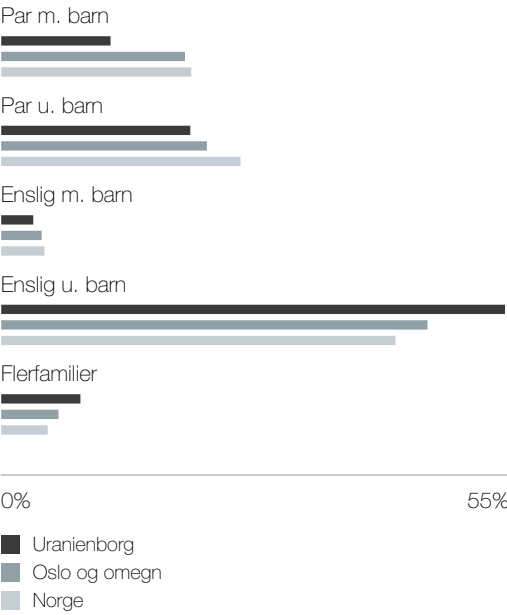
11 min 
-  Apotek 1 Skoweien

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



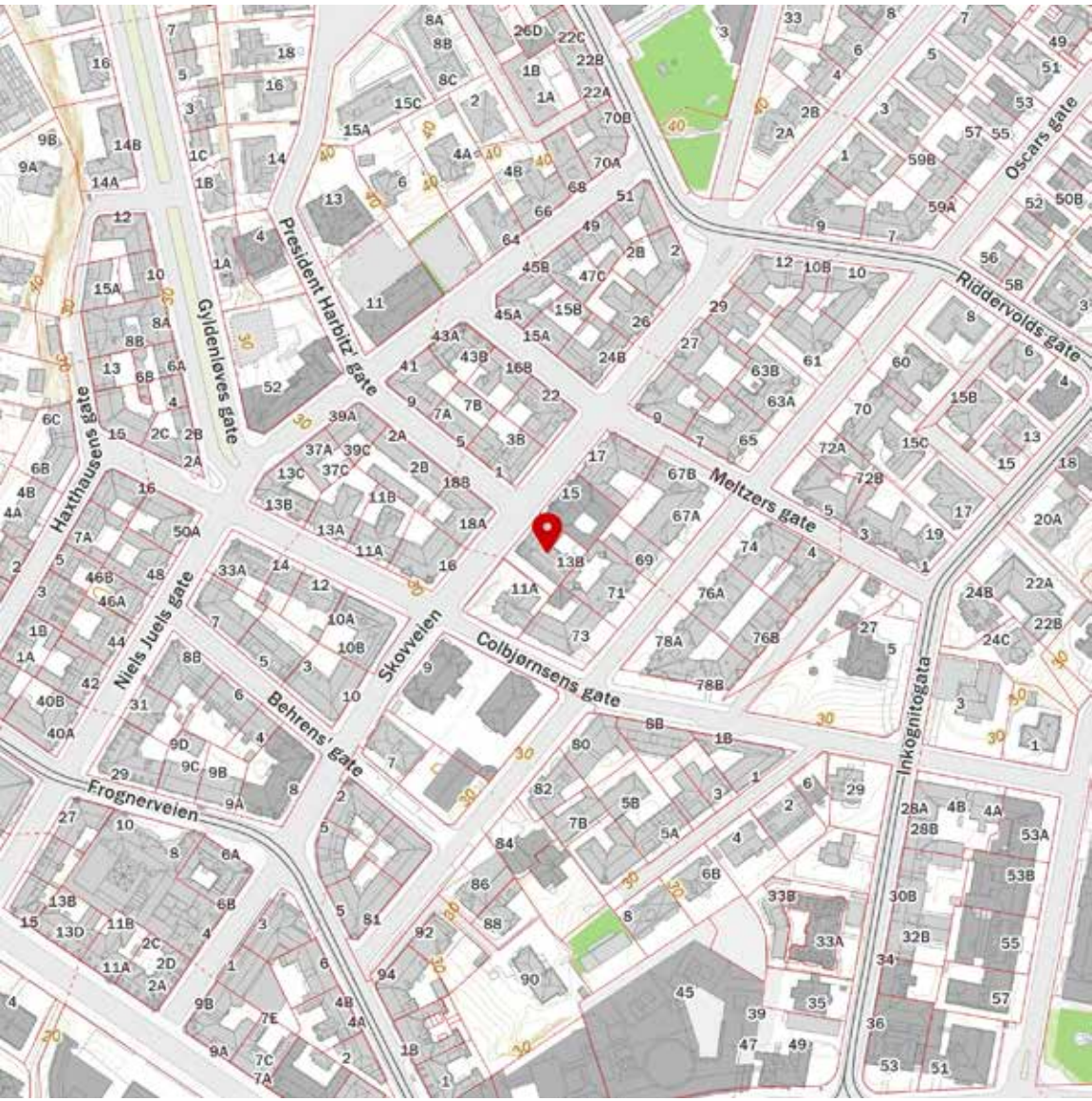
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Advokat Torbjørn Ek AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Advokat Torbjørn Ek AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

Skovveien 13 A, 0257 OSLO

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 398, snr. 5

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 105 m²



Befaringsdato: 25.04.2023

Rapportdato: 12.05.2023

Oppdragsnr.: 20943-1154

Referansenummer: KA1506

Autorisert foretak: Tot AS

Vår ref: Daniel Bjerk



Gyldig rapport
12.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Daniel Bjerk
Uavhengig Takstingeniør
db@taksthuset.no
915 22 235

Oppdragsnr.: 20943-1154

Befaringsdato: 25.04.2023

Side: 2 av 20

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

**TG 2**

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår velholdt med god standard og innredning med gjennomtenkte løsninger. Det vises til de enkelte konstruksjoner i rapporten for nærmere beskrivelser av tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

UTVENDIG

Klassisk Frognergård fra århundreskifte. Gården ble oppgradert i 2003 med oppussing av fasader og takomlegging med båndtekket tak. Gården er i murkonstruksjon med tegl og pussede fasader. Grunnmur fundamentert på faste masser. Takkonstruksjon av bindingsverk.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer mot sørvest er eldre dobbelvinduer som er malt og skrapet samt påmontert tetningslister i 2022. Vinduer i soverom er fra 1998. Bygningen har malt hovedytterdør, døren er brannklassifisert. Det er malt balkongdør i tre fra 2009. Nåværende eier har hatt en avtalt bruksrett til sydvendt markterrasse med tilhørende hagedel. Denne har utgang fra kjøkken. Markterrassen er målt til ca 19kvm. Fra denne er det tilgang til hageområde opparbeidet med belegningsstein, bruksplen og diverse busker/beplantning.

INNVENDIG

Innvendig er det eldre gulv av furu som er satt inn med pigment og lakkert. Gulvknirk enkelte steder. Gulvet har noe slitasje enkelte steder og tiltak for vedlikehold av gulv bør derfor påregnes. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Eier opplyser at leiligheten er malt i 2020. Etasjeskiller er av trebjelkelag/stubbeloft. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe med nye rustfrie rør, vedovn og åpen peis. Sotluke i kjeller. Innvendig har boligen malte plassbygde dører i full høyde. Dørene har ikke lukke- / låsemekanisme.

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Det ble lagt flis på flis i 2009. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm.
Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har benkeplate i heltre med servant, innfelte hyller i vegg, speil med belysning, veggmontert toalett med innebygd sisterne, dusjnise med vegg i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte. Tidsinnstilt bryter utenfor bad. Det tilluft under dørblad.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte teakfronter. Benkeplaten er av heltre og rustfritt stål med nedfelte oppvaskkummer. Det er mosaikkfliser på vegg over benk og det er glasshyller og skuffer. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonsplatetopp, micro og stekeovn. Komfyrvakt monteres i himling ifølge eier. Det er integrert kjøkkenventilator i induksjonstoppen med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør. Rørstokk er montert over himling i bad. Stengekraner i kjeller (se bilder). Stengekran til kjøkken er plassert i bod som tilhører en annen seksjon og tilgang er derfor noe begrenset. Selger opplyser at hun får stengt vannet dersom hun står på en krakk.
Det er avløpsrør av støpejern og forgreninger i PVC. Deler av røropplegget er skiftet ut og er av nyere årstall.
Boligen har naturlig ventilasjon. Det sitter spalter i vinduer i soverom og det er ventil i yttervegg i kjøkken. Avtrekksvifte i bad.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert over himling i bad. Det er også en varmtvannstank under kjøkkenbenken på 30 liter. Sikringsskapet er plassert i gangen og det er automatsikringer. Hovedsikring er plassert i kjeller.
Brannslukningsapparatet er plassert i gangen. Det er sentralkoblet røykvarsler med sensor i stue og gang.

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Sameiet har indre gårdsrom belagt med belegningsstein. Her er sykkelparkering og felles terrasse med utemøbler som kan benyttes av eierne.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	105	105	0
Sum	105	105	0

Forutsetninger og vedlegg

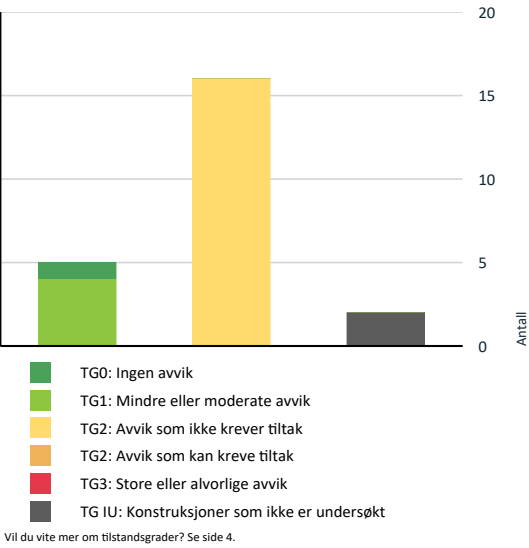
Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

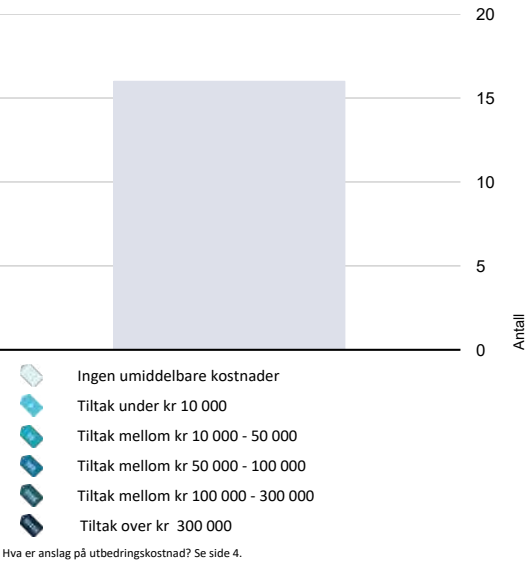
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Leiligheten har tidligere vært to seksjoner som i dag er slått sammen til en. Det er ikke lagt frem dokumentasjon som viser at tiltaket er byggemeldt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Gjelder vinduer mot syd.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Gjelder terrassedør

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Gjelder ovn i kjøkken.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Mindre riss i fuger i dusjsonen.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Noe bruksmerker og skader på overflater i kjøkkenet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Kobberrør ligger delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved vannlekkasje fra rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Gjelder deler av anlegget.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er ikke tilluftsventil i stue/arbeidsrom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
Sikringsskapet er plassert i gangen og det er automatsikringer. Hovedsikring er plassert i kjeller.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1897

Tilbygg / modernisering

2000	Ombygging	Leiligheten ble sammenslått fra to mindre seksjoner.
------	-----------	--

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer mot sørvest er eldre dobbelvinduer som er malt og skrapet samt påmontert tetningslister i 2022. Vinduer i soverom er fra 1998.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Gjelder vinduer mot syd.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, døren er brannklassifisert. Det er malt balkongdør i tre fra 2009.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Gjelder terrassedør

Tiltak

- Dører må justeres.

Det kan være nødvendig å skifte pakning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nåværende eier har hatt en avtalt bruksrett til sydvendt markterrasse med tilhørende hagedel. Denne har utgang fra kjøkken. Markterrassen er målt til ca 19kvm. Fra denne er det tilgang til hageområde opparbeidet med belegningsstein, bruksplen og diverse busker/beplantning.



Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det eldre gulv av furu som er satt inn med pigment og lakkert. Gulvkirnk enkelte steder. Gulvet har noe slitasje enkelte steder og tiltak for vedlikehold av gulv bør derfor påregnes. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Eier opplyser at leiligheten er malt i 2020.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag/stubbeloft.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nye rustfrie rør, vedovn og åpen peis. Sotluke i kjeller.



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Gjelder ovn i kjøkken.

Tiltak

- Det bør monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Her bør det legges en ubrennbar plate foran åpningen. Denne skal gå minst 30cm ut fra åpningen.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte plassbygde dører i full høyde. Dørene har ikke lukke- / låsemekanisme.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Mindre riss i fuger i dusjsonen.

Tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Det ble lagt flis på flis i 2009. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15mm.



Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.



Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har benkeplate i heltre med servant, innfelte hyller i vegg, speil med belysning, veggmontert toalett med innebygd systerne, dusjnise med vegg i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.



Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Tidsinnstilt bryter utenfor bad. Det tilluft under dørbled.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte teakfronter. Benkeplaten er av heltre og rustfritt stål med nedfelte oppvaskkummer. Det er mosaikkfliser på vegg over benk og det er glasshyller og skuffer. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonsplatetopp, micro og stekeovn. Komfyrvakt monteres i himling ifølge eier.

Årstall: 2002 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe bruksmerker og skader på overflater i kjøkkenet.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk

Det er integrert kjøkkenventilator i induksjonstoppen med kullfilter.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberør. Rørstokk er montert over himling i bad. Stengekraner i kjeller (se bilder). Stengekran til kjøkken er plassert i bod som tilhører en annen seksjon og tilgang er derfor noe begrenset. Selger opplyser at hun får stengt vannet dersom hun står på en krakk.



Stengekran til bad i egen bod



Stengekran til kjøkken igjennom åpning i bod nr. 16



Hovedstengekran i fellesareal

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrør ligger delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved vannlekkasje fra rør.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å etablere lekkasjesikring i anlegget.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

1 TG 2

Det er avløpsrør av støpejern og forgreninger i PVC. Deler av røropplegget er skiftet ut og er av nyere årstall.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder deler av anlegget.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

1 TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon. Det sitter spalter i vinduer i soverom og det er ventil i yttervegg i kjøkken. Avtrekksvifte i bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke tilluftsventil i stue/arbeidsrom.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

1 TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert over himling i bad. Det er også en varmtvannstank under kjøkkenbenken på 30 liter.



Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

1 TG 2

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

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

Sikringsskapet er plassert i gangen og det er automatsikringer. Hovedsikring er plassert i kjeller.

Tilstandsrapport

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2020 Fra samsvarserklæringen: Nytt kurs 25A til komfyr , Montere komfyrvakt ,flyte Stikk pa Kontor , Montere ovn stua Og sove , skrive list kurs pa sikringskape
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Rett elektro
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Kun for arbeid utført i 2020.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Ja Det har skjedd for veldig lenge siden.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring(er) for el-arbeider som ble utført da boligen ble renover (tidlig år 2000). Anlegget bør derfor ha en gjennomgang/kontroll av godkjent elektroinstallatør.



Branntekniske forhold

1 TG 0

Brannslukningsapparatet er plassert i gangen. Det er sentralkoblet røykvarsler med sensor i stue og gang.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	105	105	0	Bad , Kjøkken , Stue , Gang , Arbeidsrom , Soverom , Soverom 2	
Sum	105	105	0		

Kommentar

Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på 4kvm og 6 kvm

Takhøyde i kjøkken er målt til 3,11m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Leiligheten har tidligere vært to seksjoner som i dag er slått sammen til en. Det er ikke lagt frem dokumentasjon som viser at tiltaket er byggemeldt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar: Det er gjort fasadeendring i forbindelse med innsetting av dør mot hage. Her har det tidligere vært et vindu. Det er ikke lagt frem dokumentasjon som viser at endingen er byggemeldt.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2023	Daniel Bjerk	Takstingenør
	Caroline Werring	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	398		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Skovveien 13 A							
Hjemmelshaver							
Werring Caroline							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Frogner i en klassisk og veletablert bygård. Rett utenfor døren har man tilgang til restauranter, kafeer og spesialforretninger. De fleste fasiliteter er lett tilgjengelig i nabolaget. Det er gangavstand til sentrum og Aker brygge, og kort vei til offentlig kommunikasjon både i Skovveien og på Solli plass. Eiendommen ligger i en stille del av Frogner. Vigelandsparken/Frognerparken med diverse rekreasjonsmuligheter er en kort spasertur fra eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

815 kvm eiet tomt for sameiet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
6 200 000	2014	Skifteoppgjør



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	76460535			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Innhentet	0	Ja
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Tegninger		Opprinnelige plantegninger	Innhentet	0	Nei
Samsvarserklæring		Fra arbeid i 2020	Innhentet	0	Ja
Eier			Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen	0	Nei
Forretningsfører			Innhentet	0	Nei
Tegning fra arkitekt			Innhentet	0	Nei
Tillatelse til reseksjonering fra PBE	22.12.2003	Seksjon 5 og 6 blir sammenslått til seksjon 5.	Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KA1506>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Skovveien 13A, 0257 Oslo

11 May 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Skovveien 13A

Skovveien 13A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2003

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

hele tiden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Werring, Caroline

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

91



Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2010

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble lagt flis på flis på gulvet på badet.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Har ikke navnet på selskapet

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2022

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye takrenner - og også noe arbeid på taket, mer informasjon kan fås fra Laust Østergaard - styreformann i sameiet. Vinduer tilhørende leiligheten på hagesiden - ble skrappt og malt av meg.

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

vet ikke spør styreformannen

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Side 2

92



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

ca for 15 år siden var det ekstremvær med veldig mye regn, da fikk vi vann inn i kjelleren.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ifm oppussing inkl installering av Induksjonstopp på kjøkken, ble det dratt mer strøm fra sikringsskap i kjeller, noen nye kurser, byttet/fjernet defekte kontakter osv.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rett Elektro As

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Side 3



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2020

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ikke helt sikkert på om det var i 2020, men det ble lagt inn nye soilrør for noen år siden. Styreformann i sameiet har navn på firma.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Spør styreformann i sameiet

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Alle pipeløk i sameiet ble byttet med nye rør og alle brannmur og ildsteder ble sjekket og utbedret der det var behov for dette.
Hos meg ble det murt der rør møter mur.

Side 4



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Et tilfelle: Det var et par mus i skapet under vasken for ca 14 år siden. De ble tatt med felle av min eksmann. Det er satt opp lyd-varslere mot mus preventivt både i kjeller og i hagen. (Jeg har fullstendig fobi mot mus/rotter) av styreformann Laust Østergaard.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Se svar over.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92452139

Egenerklæringsskjema

Name

Werring, Caroline

Date

2023-05-11

Identification

 Werring, Caroline



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Werring, Caroline

11/05-2023
13:49:14

BANKID

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

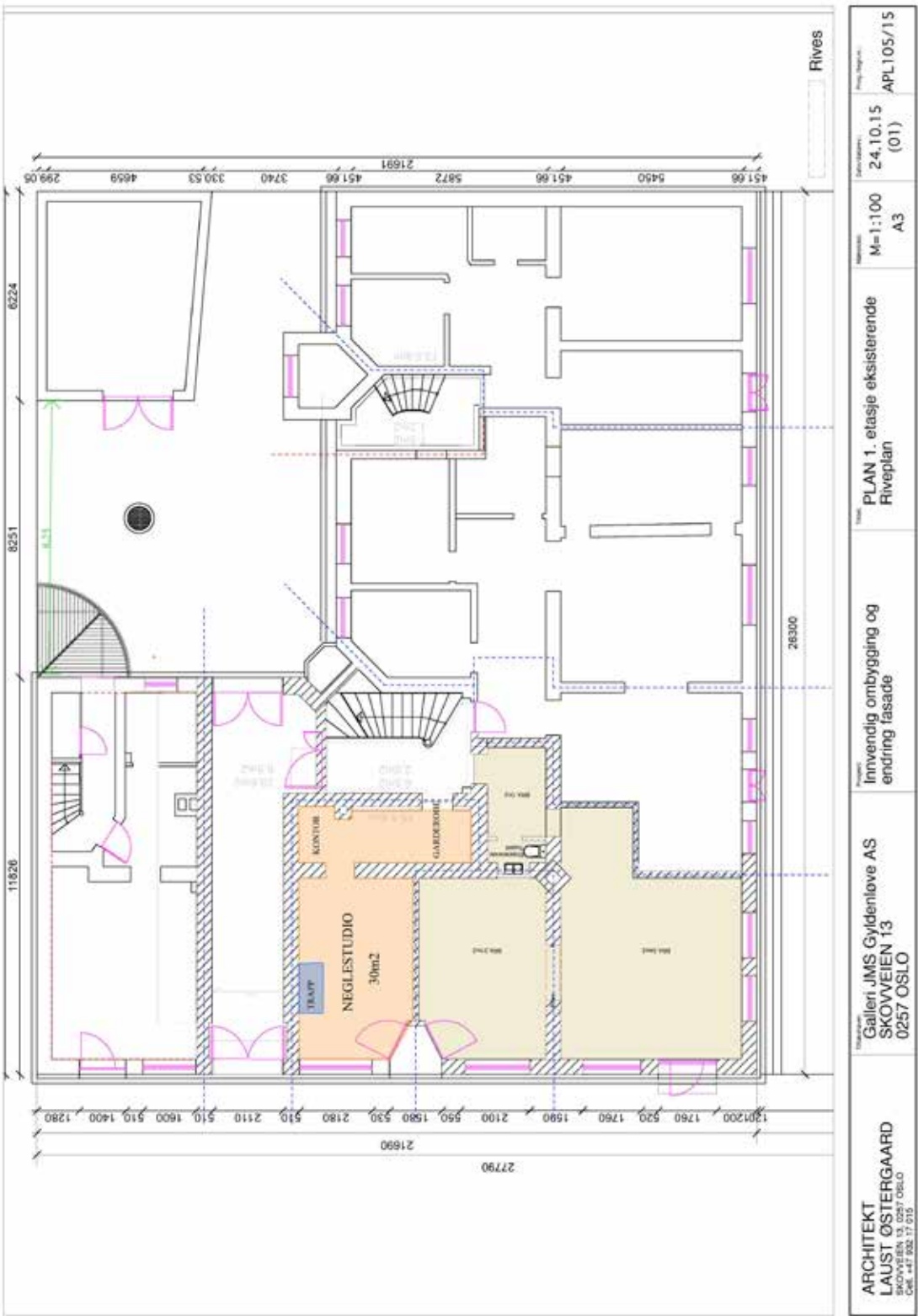
Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Rett Elektro As	Firma/Navn:	CAROLINE WERRING
Kontaktperson:	Radoslaw Kilijanek	Kontaktperson:	
Adresse:	Brobekkveien 114	Adresse:	Skovveien 13
Postnr/Sted:	0582 Oslo	Postnr/Sted:	0257 Oslo
Telefon:	400 09 013	Telefon:	
E-post:	post@rettel.no	E-post:	Caroline.werring@gmail.com

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	5504	Kundenummer:	12650
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	CAROLINE WERRING		
Adresse:	Skovveien 13		
Postnr/Sted:	0257 Oslo		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Endring
Nettsystem:	IT 230
Arbeidsbeskrivelse:	Nytt kurs 25A til komfyr , Montere komfyrvakt ,flyte Stikk pa Kontor , Montere ovn stua Og sove , skrive list kurs pa sikringskape
Kommentar:	
NEK400:	
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Boligblokker

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

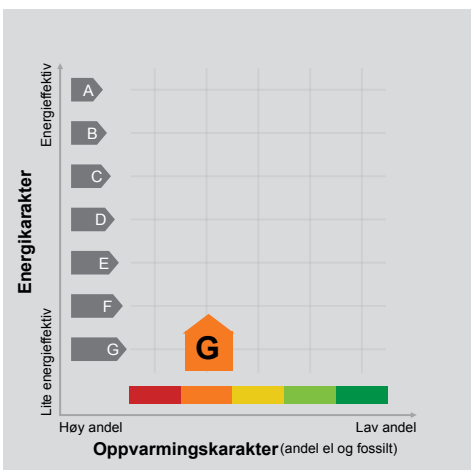
Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Mohammad Farhan Ali
Dato:	2020-12-09
Signatur:	Elektronisk signert av Mohammad Farhan Ali. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.



ENERGIATTEST



Adresse	Skovveien 13A
Postnummer	0257
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	213
Bruksnummer	398
Seksjonsnummer	5
Festenummer	—
Bygningsnummer	80513135
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	6b64aa1e-9f67-4cbd-bf71-8e7f6af88a6f
Dato	27.04.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 25.04.23 Side 1 av 2

Skovveien 13 eierseksjonssameie	Vår ref.: 1248/5	Fødselsdato eier: 21.09.1964
Skovveien 13 A	Type: Boligsameie	
0257 OSLO	Eiere: Caroline Werring	
Organisasjonsnr: 977 260 485	Seksjonsnr: 5	

1: Fellesutgifter

Tot. innv. måned:	4 158	
Fellesutgifter:	Felleskostnader	4 058
	Dugnadsbidrag	100

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Laust Østergaard Andersen
Adresse: Skovveien 13 A
Postnr/-sted: 0257 OSLO
Telefon: Mob.: 93217015
E-post: skovveien13@mittusbl.no

5: Restanse fellesutgifter pr. 25.04.2023

Utestående saldo:	0	
Fellesutgifter:	0	Restanse: 0
Gebyr:	0	Forskudd: 0
Rente:	0	Overdekning: 0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2022

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 174
Annen formue:	20 079	Utgifter:	0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 5	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 213/398 - seksjon:5	
Bygningstype: Blokk	
Feste/eiet tomt: Eiet	Tomteareal: 814.9

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige	Polisenr: 76460535
-------------------------	--------------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	Oppvarmingstype: Uspesifisert
Heis: Nei	
Parkeringstype: Ingen	
Systemlås: Nei	Antall rom:
Husdyrhold:	Oppr. antall rom:
Livsløp standard: Nei	Kategori: Leilighet
Fasiliteter:	

Sameiet har per desember 2021 kollektiv avtale med Telia.

Husdyrhold: Se vedtekter/husordensregler for nærmere bestemmelser, eller kontakt styret

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 25.04.23 Side 2 av 2

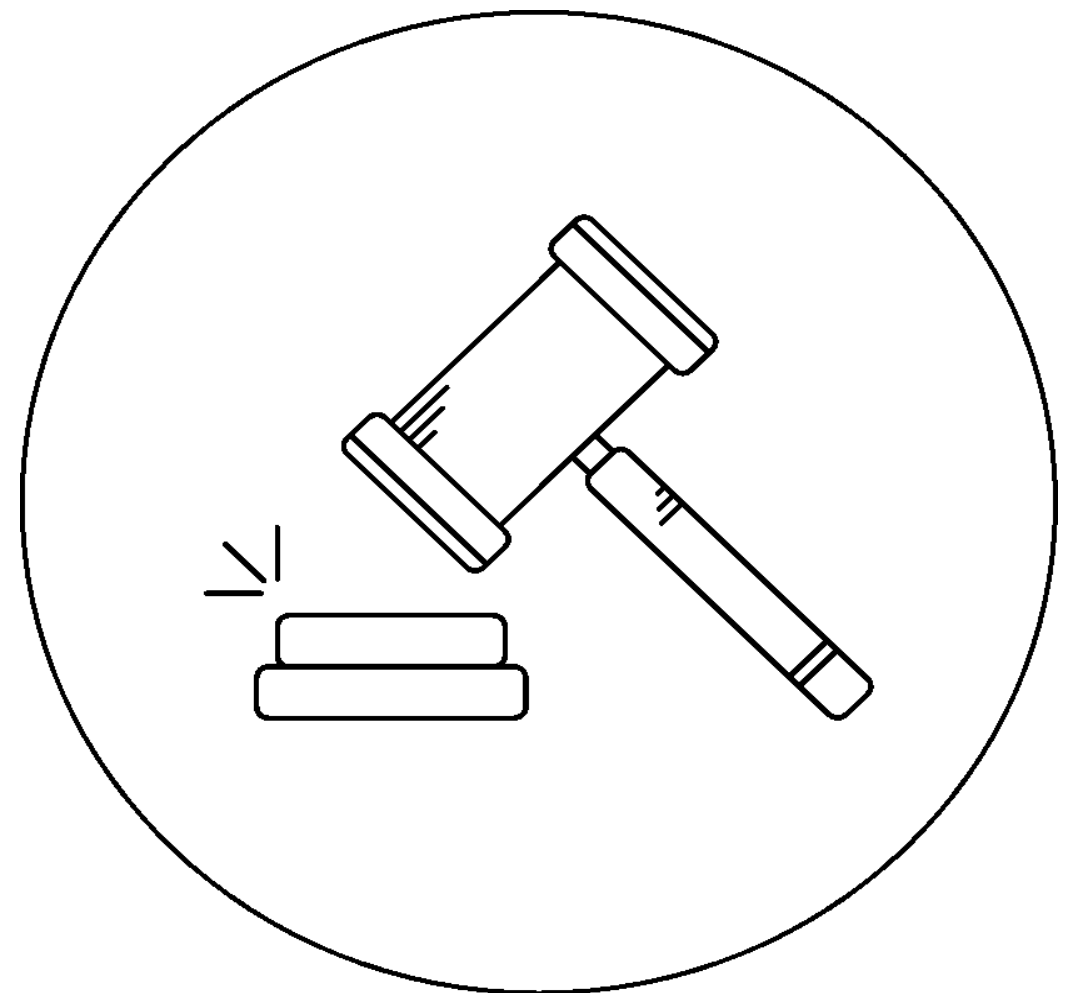
Skovveien 13 eierseksjonssameie	Vår ref.:	1248/5	Fødselsdato eier:	21.09.1964
Skovveien 13 A	Type:	Boligsameie		
0257 OSLO	Eiere:	Caroline Werring		

Organisasjonsnr: 977 260 485

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

INNKALLING 2023
Skovveien 13 eierseksjonssameie
Tirsdag 23. mai 2023 – kl. 18.00
Møtet avholdes hos Laust Østergaard Andersen



ûsbl



REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Navn på borettslag/sameie:

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet den _____ (dd.mm.åå).
_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Skovveien 13 eierseksjonssameie

Tid og sted: Tirsdag 23.05.2023 kl. 18:00 - Hos styreleder hos Laust Østergaard i A oppgang 3.etasje

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Oppgradering av porttelefon-system og adgangskontroll i Skovveien 13 sameie

6 Valg

6.1 Valg av styremedlem

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 12 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppgradering av porttelefon-system og adgangskontroll i Skovveien 13 sameie

I Skovveien 13 sameie benytter vi oss i dag av et utdatert porttelefon-system fra Aiphone som er lite praktisk og fremtidsrettet. En oppgradering av systemet vil innebære mange fordeler for beboerne i sameiet, og det er derfor viktig å vurdere ulike løsninger for å finne den mest hensiktsmessige løsningen. Fordeler med en oppgradering av porttelefon-systemet inkluderer blant annet: 1. Økt sikkerhet: Mulighet for å se hvem som ringer på døren gjennom et kamera. 2. Fleksibel adgang: Innføring av kodelås, kodebrikke og app-basert adgang, i tillegg til tradisjonelle nøkler. 3. Kompatibilitet med moderne kodelåser: Mulighet for å benytte Yale Doorman på inngangsdørene for enkel og nøkkelfri adgang. 4. Bedre brukervennlighet: Redusert avhengighet av nøkler og enklere adgang for beboere som har glemt nøklene sine. Kun behov for å ringe på én gang og ikke to (som i dag). 5. Fremtidsrettet og fleksibelt system: IP-baserte løsninger tillater enkel tilgang og styring av dørsystemet, selv når man ikke er hjemme. Vi har innhentet tilbud fra fire ulike selskaper og vurdert seks forskjellige løsninger. På årsmøtet vil en PowerPoint-presentasjon med en oversikt over tilbudene og deres fordeler og ulemper, samt priser, bli presentert. Detaljer om alle tilbudene i PDF-format vil også være tilgjengelige for gjennomgang. Prisene varierer fra mellom ca. NOK 120.000 - 230.000 og er en engangskost uten løpende kostnader. Min vurdering er at det beste tilbudet er også en av de rimeligste.

Forslag til vedtak: 1. Årsmøtet vedtar å oppgradere porttelefon-systemet og adgangskontrollen i Skovveien 13 sameie til et gitt budsjett og ønsket funksjonalitet (kamera, display, kodemodul og nøkkelbrikke-leser). Dette skal finansieres gjennom eksisterende kontantbeholdning og eventuell ekstern belåning (ved behov). 2. Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale

med den beste leverandøren av oppgraderingen basert på pris og funksjonalitet. 3. Årsmøtet gir styret fullmakt til å forhandle om en avtale for kjøp og installasjon av Yale Doorman-låser på inngangsdørene til de beboerne som ønsker dette, med sikte på å oppnå best mulig pris basert på antall interesserte beboere - dette er frivillig for hver seksjon. 4. Styret gis ansvar for å informere beboerne om de nye systemene og sørge for nødvendig opplæring og informasjon om bruk og vedlikehold av de nye porttelefon- og adgangskontrollsystemene. Styret skal også sørge for å holde beboerne oppdatert om prosessen og eventuelle endringer i installasjonstidspunkt eller andre relevante forhold. Med disse forslagene ønsker vi å sikre at Skovveien 13 sameie får et moderne og fremtidsrettet porttelefon- og adgangskontrollsystem som vil øke sikkerheten, fleksibiliteten og brukervennligheten for alle beboere.

Styrets innstilling: Styret prioriterer sikkerhet på litt annen måte.

Opparbeidet kontantbeholdning er beredskapskapital, som skal gå til uforutsette hendelser, eller helt nødvendige utskiftninger.

Vi mener oppgraderinger av sikkerheten for liv og helse må gå forut for modernisering.

Vi har fått antydninger om brannsentral må utskiftes da en ikke lenger kan få reservedeler.

Styrets innstilling er at prosjektet med ny calling må vente.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Laust Østergaard Andersen (2022-2024)
Styremedlem, Lars-Erik Lindgreen (2022-2024)
Styremedlem, Lisa Lind (2022-2024)
Varamedlem, Murat Sarayli (2022-2023)

6.1 Valg av styremedlem

Styremedlem Lars-Erik Lindgreen trekker seg på grunn av flytting.

Forslag til vedtak: Styret oppfordrer seksjonseiere til å stille på årsmøtet og bli med i styret.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges inn et nytt varamedlem for en periode på 1 år.

Forslag til vedtak: Styret oppfordrer seksjonseiere til å stille på årsmøtet og bli med i styret.

Årsregnskap 2022 Skovveien 13 eierseksjonssameie

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	197 944	234 953
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	85 504	62 141
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	0	-99 149
B. Endring arbeidskapital	85 504	-37 009
C. Arbeidskapital	283 448	197 944
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Restansekonto	4 375	3 893
Mellomregning finansieringsforetak	1 611	0
Andre kortsiktige fordringer	1 152	228
Andre forskuddsbet. kostnader	53 499	46 148
Driftskonto	253 960	163 854
Bankinnskudd skattetrekk	5 160	5 160
Leverandører	-18 136	-6 433
Utleigg	-704	0
Skattetrekk ansatte	-5 160	-5 160
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 692	-1 692
Påløpte energikostnader	-9 006	-8 053
Forskudd / overdekning	-1 611	0
Arbeidskapital	283 448	197 944

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Skovveien 13 eierseksjonssameie

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 101 228	714 432	714 396	763 240
Sum leieinntekt		1 101 228	714 432	714 396	763 240
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 200	1 200	0	0
Sum annen inntekt		1 200	1 200	0	0
Sum inntekt		1 102 428	715 632	714 396	763 240
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	1 692	1 692	1 700	1 700
Styrehonorar	3	12 000	12 000	12 000	12 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	45 067	38 953	40 000	45 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	38 466	59 727	46 700	43 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	217 053	208 981	211 700	256 950
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	5 625	5 600	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	2 841	1 315	3 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	9	428 350	71 364	141 300	137 500
Forretningsførerhonorar		56 328	54 318	56 500	58 000
Andre honorar	10	3 885	820	1 000	1 000
Kontorkostnad		0	825	0	0
TV/bredbånd		85 284	78 668	81 500	93 000
Kontingenter og gaver		0	3 000	1 000	0
Forsikringer		136 466	123 745	130 500	170 000
Andre kostnader	11	1 703	324	1 000	1 000
Sum kostnad		1 034 760	661 357	733 500	828 150
Driftsresultat		67 668	54 275	-19 104	-64 910
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		17 835	9 964	10 000	10 000
Rentekostnad		0	2 098	0	0
Netto finansposter		-17 835	-7 866	-10 000	-10 000
Årsresultat		85 504	62 141	-9 104	-54 910
Overført sameiekapital		85 504	62 141	0	0
SUM OVERFØRINGER		85 504	62 141	0	0

Balanse 2022 Skovveien 13 eierseksjonssameie

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 375	3 893
Andre kortsiktige fordringer	12	2 763	228
Forskuddsbetalte kostnader		53 499	46 148
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		259 120	169 014
Sum omløpsmidler		319 757	219 282
SUM EIENDELER		319 757	219 282

Balanse 2022 Skovveien 13 eierseksjonssameie

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		283 448	197 944
Sum opptjent egenkapital		283 448	197 944
Sum egenkapital	13	283 448	197 944
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 611	0
Leverandørgjeld		18 840	6 433
Skyldig off. myndigheter		6 852	6 852
Annen kortsiktig gjeld	14	9 006	8 053
Sum kortsiktig gjeld		36 309	21 338
Sum gjeld		36 309	21 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		319 757	219 282

Sted: _____ Dato: _____

Laust Østergaard Andersen
Styreleder

Lisa Lind
Styremedlem

Lars-Erik Lindgreen
Styremedlem

Noter årsregnskap 2022 Skovveien 13 eierseksjonssameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av15 boligseksjoneg 4 næringsseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr.213 og b.nr 398 i Oslo Kommune. Eiertomt på 814,9 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 76460535

Noter årsregnskap 2022 Skovveien 13 eierseksjonssameie

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	691 620	690 570
3610 Sameieinnbetalinger	400 008	0
3619 Dugnadstillegg	9 600	22 800
3650 Innkrevde felleskostn. renter	0	1 062
Sum	1 101 228	714 432

Konto 3610 gjelder kapitalinnkalling.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3957 Nøkkelsalg	1 200	1 200
Sum	1 200	1 200

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	1 692	3 384
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	-1 692
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	12 000	24 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	0	-12 000
Sum	13 692	13 692

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	45 067	38 953
Sum	45 067	38 953

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6360 Annet renhold	97	0
6361 Fast renhold	36 345	34 515
6392 Containerleie/tømming	1 550	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	474	25 212
Sum	38 466	59 727

Noter årsregnskap 2022 Skovveien 13 eierseksjonssameie

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	217 053	208 981
Sum	217 053	208 981

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
Sum	5 625	5 625

Konto 6420 Er årlig lisens Bevar HMS.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	67	1 315
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	294	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 045	0
6552 Driftsmateriell	435	0
Sum	2 841	1 315

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	0	31 120
6603 Vedlikehold elektro	9 023	16 986
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	15 877	6 993
6619 Dugnadsutbetaling	0	11 700
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	269	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	345 181	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	4 564
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	48 000	0
Sum	428 350	71 364

Note 10 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 885	820
Sum	3 885	820

Konto 6714 gjelder E-post i portalen, utsendelse av varsel økning felleskostnader og adim. refusjon dugnadsgebyr.

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	138	109
7773 Omkostninger innkreving	1 565	221
7790 Andre kostnader	0	-5
Sum	1 703	324

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	1 611	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 152	228
Sum	2 763	228

Konto 1570 gjelder renter Klare finans 2022.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	197 944	85 504	283 448
Sum opptjent egenkapital	197 944	85 504	283 448
Sum egenkapital	197 944	85 504	283 448

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	9 006	8 053
Sum	9 006	8 053

Resultat og balanse med noter for Skovveien 13 eierseksjonssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skovveien 13 eierseksjonssameie		
Styreleder	Laust Østergaard Andersen (sign.)	08.03.2023
Styremedlem	Lisa Lind (sign.)	08.03.2023
Styremedlem	Lars-Erik Lindgreen (sign.)	08.03.2023

Årsmelding 2022 - Skovveien 13 eierseksjonssameie

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Laust Østergaard Andersen
Styremedlem, Lars-Erik Lindgreen
Styremedlem, Lisa Lind
Varamedlem, Murat Sarayli

Styret i Skovveien 13 eierseksjonssameie består av 1 kvinne og 2 menn

Virksomhetens art

Skovveien 13 eierseksjonssameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Skovveien 13 eierseksjonssameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 977260485
Skovveien 13 eierseksjonssameie består av 15 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Forsikring

Skovveien 13 eierseksjonssameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 76460535. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Skovveien 13 eierseksjonssameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- Brannøvelse
- Kontroll av Brannvarslingssystem, feil på anlegget utbedret
- Kontroll av slokkeapparater, slokkeapparater med feil utskiftet
- branntetting resterende dører og dørpumper i seksjoner og kjeller ferdigstilt,
- kontrollettersyn med OBRE gjennomført - alle brannsikringstiltak er godkjent.
- kontroller iht våre sjekklister er noenlunde gjennomført
- HMS bevar; dokumentasjon er oppdatert med gjennomførte kontroller.

Styrets arbeid

Årsmelding 2022 - Skovveien 13 eierseksjonssameie

Årets gang - styrets virksomhet:

Styret har fortløpende arbeidet på å få alt på plass i systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Herunder har Styret blant annet forestått avslutning av ulike utbedringer etter det helhetlige brannettersyn.

- strålingsberegning gjennomført - fikk fritak for innsetting av brannglass i oppgang A
- brannetting resterende dører og dørpumper i seksjoner og kjeller ferdigstilt,
- brannalarm er kontrollert - alarmsentralen må på sikt utskiftes, får ikke reservedeler.
- håndbrannslukkere er kontrollert, noen utskiftet.
- kontrollettersyn med OBRE gjennomført - alle brannsikringstiltak er godkjent.

Ut over det:

- Taket har blitt gått over og grundig vedlikeholdsarbeid er gjennomført.

Seksjoner:

- Seksjon 10 - leilighet nr H 0201 er solgt fra Celina Paule og Gard Andre Aarvik til Daniel Stenbuch.
- Seksjon 15 - leilighet nr H 0401 er solgt fra Hannah A. Lund og Nils P. Nygaard til Tuva Greaker og Gustav Tøstie.
- Seksjon 17 - leilighet nr H 0501 er solgt fra Eirik Aadal Justad og Christian Aks til Geraldine og Scott Williamson.
- Seksjon 18 - leilighet nr H 0502 er solgt fra Julie Lier og Lars Erik Likndgreen til Botholf Stolt-Nielsen.

Styret ønsker de 'nye' sameiere hjertelig velkommen.

Styresammensetning:

Styret har tilfeldig bestått av bare 1 kvinne og 3 menn, i 2021.

Styremedlem Lars Erik Lindgreen har flyttet fra seksjon 18, og trer ut av styret per årsmøtet.

Vi takker for hans verdifulle innsats i styrearbeidet.

Det er også bruk for et nytt styremedlem i hans sted.

Også vara medlem i styret er på valg.

Kvinner oppfordres til å stille slik styret kan bli mer representativt.

Dugnad:

Dugnad for 202 ble avholdt i mai, og opphengt liste over yndling-dugnadsoppgaver i porten utkvittert. Dette forløp bra, alle oppgaver utført

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Mvh Laust Østergaard Andersen
Styreleder
Styret i Skovveien 13 eierseksjonssameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2023

Notater

[illegible]

Usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførerselskap

ûsbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter. Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for en betryggende forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører den løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider forslag til årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til eiere

Informasjon til eiere gis vanligvis av styret og generelle henvendelser bør i utgangspunktet rettes dit.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes per telefon 75 40 36 00 eller per e-post post@klarefinans.no.

Alle eiere kan finne sine felleskostnader på «Min Side» på Usbl.no

Ta vare på innkallingen. Den inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, salg og utleie.

Usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførselselskap

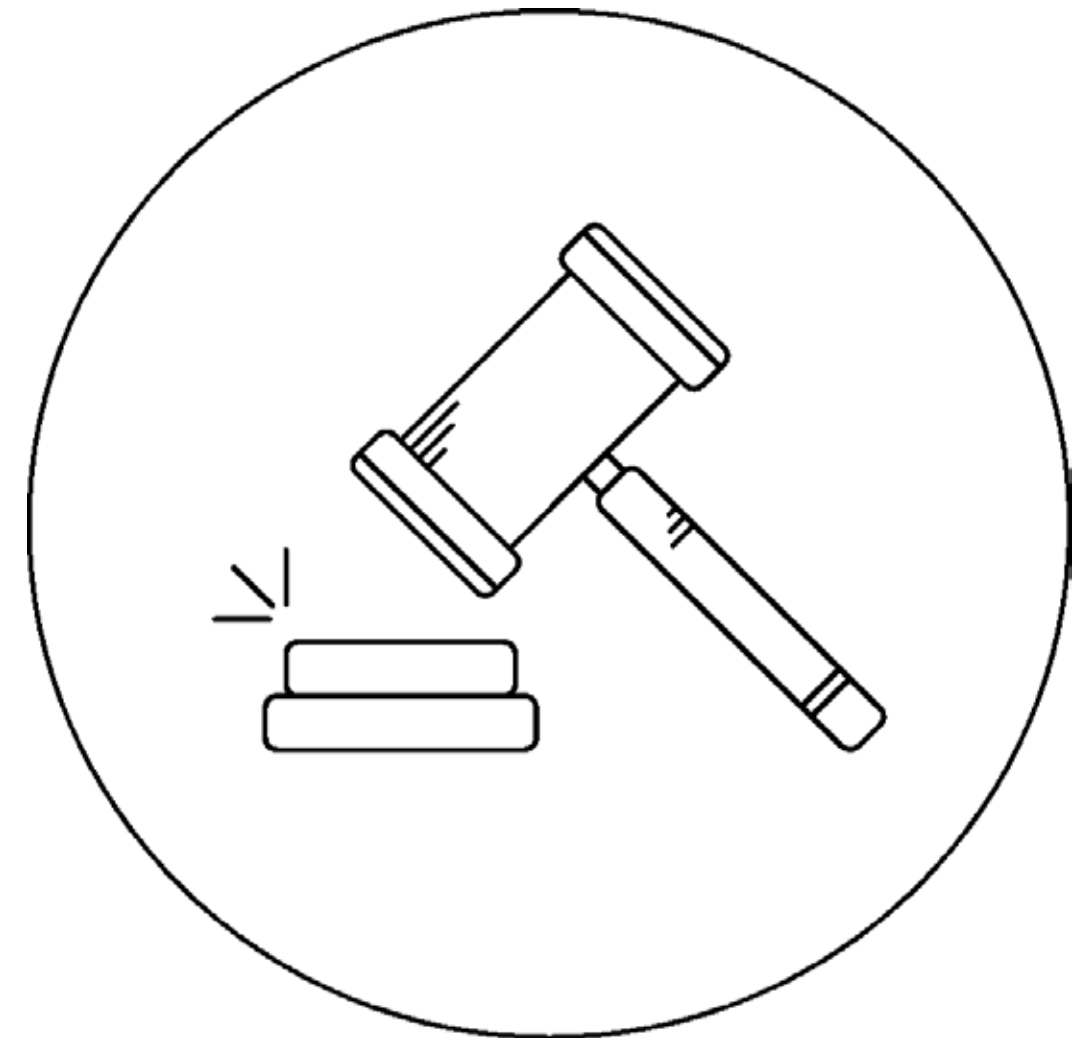
ûsbl

INNKALLING 2022

Skovveien 13 eierseksjonssameie

Onsdag 27.april 2022 – kl. 19.00

Møtet avholdes hos Laust Østergaard Andersen



ûsbl



REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Navn på borettslag/sameie:

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet den _____ (dd.mm.åå). _____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Skovveien 13 eierseksjonssameie

Tid og sted: Onsdag 27.04.2022 kl. 19:00 - Møtet avholdes hos Laust Østergaard Andersen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2021

3 Årsmelding 2021

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag om vi skal bruke penger på å undersøke om vi kan slippe brannvinduer i A -oppgangen
- 5.2 Forslag om utbedring og finansiering av tak
- 5.3 Dugnad
- 5.4 Felleskostnader

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte onsdag 27.04.2022:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2021 godkjennes

3. Årsmelding 2021

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 12 000,-, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 12 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag om vi skal bruke penger på å undersøke om vi kan slippe brannvinduer i A-oppgangen

5.2 Forslag om utbedring og finansiering av tak

5.3 Dugnad

Syret har bestemt dato for dugnad, onsdag 11.05.2022

5.4 Felleskostnader

Styret ønsker å bevare felleskostnadene på nåværende nivå, men generelle prisøkninger gjør at felleskostnadene bør justeres 2-5 % årlig

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Laust Østergaard Andersen
Styremedlem, Lars-Erik Lindgreen
Styremedlem, Lisa Lind
Varamedlem, Murat Sarayli

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Årsregnskap 2021 Skovveien 13 eierseksjonssameie

Arbeidskapital

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	234 953	185 595
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	62 141	177 166
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-99 149	-127 808
B. Endring arbeidskapital	-37 009	49 358
C. Arbeidskapital	197 944	234 953
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	219 282	261 130
Kortsiktig gjeld	-21 338	-26 177
C. Arbeidskapital	197 944	234 953

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2021 Skovveien 13 eierseksjonssameie

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	714 432	749 394	715 048	714 396
Sum leieinntekt		714 432	749 394	715 048	714 396
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 200	1 575	0	0
Sum annen inntekt		1 200	1 575	0	0
Sum inntekt		715 632	750 969	715 048	714 396
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	1 692	1 692	1 692	1 700
Styrehonorar	3	12 000	12 000	12 000	12 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	38 953	19 560	33 000	40 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	59 727	43 439	44 000	46 700
Kommunale avgifter/renovasjon	6	208 981	206 321	208 000	211 700
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	5 625	5 600	5 600
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	1 315	11 037	2 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	9	71 364	38 909	102 500	141 300
Forretningsførerhonorar		54 318	53 046	54 000	56 500
Andre honorar	10	820	115	1 000	1 000
Kontorkostnad		825	0	0	0
TV/bredbånd		78 668	77 353	80 000	81 500
Kontingenter og gaver		3 000	500	6 000	1 000
Forsikringer		123 745	116 457	111 000	130 500
Andre kostnader	11	324	298	0	1 000
Sum kostnad		661 357	586 351	660 792	733 500
Driftsresultat		54 275	164 618	54 256	-19 104
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		9 964	20 280	10 000	10 000
Rentekostnad		2 098	7 732	1 987	0
Netto finansposter		-7 866	-12 547	-8 013	-10 000
Årsresultat		62 141	177 166	62 269	-9 104
Overført sameiekapital		62 141	177 166	0	0
SUM OVERFØRINGER		62 141	177 166	0	0

Balanse 2021 Skovveien 13 eierseksjonssameie

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 893	0
Andre kortsiktige fordringer	12	228	5 270
Forskuddsbetalte kostnader		46 148	44 668
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		169 014	211 192
Sum omløpsmidler		219 282	261 130
SUM EIENDELER		219 282	261 130

Balanse 2021 Skovveien 13 eierseksjonssameie

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		197 944	135 803
Sum opptjent egenkapital		197 944	135 803
Sum egenkapital	13	197 944	135 803
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	0	99 149
Sum langsiktig gjeld		0	99 149
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	1 686
Leverandørgjeld		6 433	9 469
Skyldig off. myndigheter		6 852	1 692
Påløpne renter		0	20
Annen kortsiktig gjeld	15	8 053	13 310
Sum kortsiktig gjeld		21 338	26 177
Sum gjeld		21 338	125 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		219 282	261 130

Sted: _____ Dato: _____

Laust Østergaard Andersen
Styreleder

Lisa Lind
Styremedlem

Lars-Erik Lindgreen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 15 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr.213 og b.nr 398 i Oslo Kommune. Eiertomt på 814,9 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 76460535

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	690 570	719 892
3619 Dugnadstillegg	22 800	22 800
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 062	6 702
Sum	714 432	749 394

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3957 Nøkkelsalg	1 200	1 575
Sum	1 200	1 575

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	3 384	0
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	-1 692	1 692
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	24 000	0
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	-12 000	12 000
Sum	13 692	13 692

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Lønnskostnaden inneholder utbetalt styrehonorar for styreeperioden 2019/2020 og 2020/2021.

Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	38 953	19 560
Sum	38 953	19 560

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strøm/fjernvarme kostnad økt betydelig.

Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desember faktura. Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

Noter årsregnskap 2021 Skovveien 13 eierseksjonssameie

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2021	2020
6361 Fast renhold	34 515	33 946
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	25 212	9 493
Sum	59 727	43 439

Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	208 981	206 321
Sum	208 981	206 321

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
Sum	5 625	5 625

Konto 6420 Er årlig lisens Bevar HMS.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	1 315	0
6540 Inventar	0	330
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 348
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	8 507
6552 Driftsmateriell	0	852
Sum	1 315	11 037

Konto 6500 Verktøy og redskaper er innkjøp av metallbor, murling og beis.

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
6602 Vedlikehold VVS	31 120	0
6603 Vedlikehold elektro	16 986	13 545
6617 Vedlikehold brannvernustyr	6 993	16 512
6619 Dugnadsutbetaling	11 700	1 200
6641 Malerarbeider	0	2 373
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	467
6648 Vedlikehold dører og porter	4 564	4 813
Sum	71 364	38 909

De største postene til reparasjon og vedlikehold er konto 6602 Vedlikehold VVS som er rørinspeksjon og spyling av rør, og konto 6603 Vedlikehold elektro som er feilsøking på varmekabler ute. tillegg til er det utbetalt kr 11 700 i dugnadstillegg.

Noter årsregnskap 2021 Skovveien 13 eierseksjonssameie

Note 10 - Andre honorarer

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	820	115
Sum	820	115

Konto 6714 Tilleggstjenester forretningsfører gjelder SMS i portalen i 2020 og i 2021.

Note 11 - Andre kostnader

	2021	2020
7770 Betalingskostnader	109	104
7773 Omkostninger innkreving	221	194
7790 Andre kostnader	-5	0
Sum	324	298

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1570 Andre kortsiktige fordringer	228	5 270
Sum	228	5 270

Konto 1570 Andre kortsiktige fordringer gjelder påløpte renteinntekter fra Klare Finans AS for 2021, som utbetales i 2021.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	135 803	62 141	197 944
Sum opptjent egenkapital	135 803	62 141	197 944
Sum egenkapital	135 803	62 141	197 944

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12310401712
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	3.70 %
Betingelser:	Mottatt på e-post fra TL 20.11.20 og reg. 20.11.20.
Beregnet innfridd:	30.09.2021
Opprinnelig lånebeløp:	469 816
Lånesaldo 01.01:	99 149
Avdrag i perioden:	99 149
Lånesaldo 31.12:	0

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2932 Skyldig revisorhonorar	0	12 000
2937 Påløpte energikostnader	8 053	1 310
Sum	8 053	13 310

Konto 2937 er strømkostnad for desember 2021, som er fakturert fra strømselskapet i januar 2022.

Resultat og balanse med noter for Skovveien 13 eierseksjonssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skovveien 13 eierseksjonssameie

Styreleder	Laust Østergaard Andersen (sign.)	10.03.2022
Styremedlem	Lars-Erik Lindgreen (sign.)	09.03.2022
Styremedlem	Lisa Lind (sign.)	09.03.2022

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2021 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Laust Østergaard Andersen Styreleder, Lars-Erik Lindgreen Styremedlem, Lisa Lind Styremedlem, Murat Sarayli vara

Styret i Skovveien 13 eierseksjonssameie består av 1 kvinner og 2 menn

Virksomhetens art

Skovveien 13 eierseksjonssameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Skovveien 13 eierseksjonssameie ligger i Oslo kommune, med organisasjonsnummer 977260485

Skovveien 13 eierseksjonssameie består av 15 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Forsikring

Skovveien 13 eierseksjonssameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 76460535. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Skovveien 13 eierseksjonssameie bruker systemet Bevar HMS

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Skovveien 13 eierseksjonssameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Årsmelding 2021 - Skovveien 13 eierseksjonssameie

Årets gang - styrets virksomhet:

Styret har fortløpende arbeidet på å få alt på plass i systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Herunder har Styret blant annet forestått supplement av ulike utbedringer etter det helhetlige brannnettersyn og etterfølgende brannrapport med krav. Sikring med 'brannglassei60' av vinduer i oppgang er ikke utført. Styret søker alternativ løsning. En strålingsberegning kan muligvis frita oss fra å montere 'brannglass ei60'.

-branntetting dører ferdigstilt,
-brannalarm er kontrollert og det er avholdt brannøvelse

Ut over det:

-diverse vedlikehold og oppussingsarbeider i gården er gjennomført.

Forsikringssaker:

- 2 nye saker med vannintrengning fra yttertak og til innside vegg i ark/skade etter mulig håndverkerfeil.
- Taket har blitt gått over for å klarlegge vedlikeholdsbehov - tilbud er innhentet.

Seksjoner:

Seksjon 9 - leilighet nr H 0202 ble solgt til Celina Paule og Gard Andre Aarvik som vi kjenner fra seksjon 10.
-Styret ønsker de 'nye' sameiere hjertelig velkommen.

Styresammensetning:

Styret har tilfeldig bestått av bare 1 kvinne og 3 menn, i 2021. Kvinner oppfordres til å stille slik styret kan bli mer representativt.

Dugnad:

Dugnad for 2021 ble på grunn av Corona ikke avholdt.
Styret hengte i sted opp liste over dugnadsoppgaver på oppslagstavlen i porten. De enkelte Sameiere har valgt ut og haket av oppgaver som de ville utføre som sitt dugnadprosjekt for 2021. Dette forløp bra, alle oppgaver utført

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Mvh Laust Østergaard Andersen
Styreleder
Styret i Skovveien 13 eierseksjonssameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Notater

[illegible]

Usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførselskap

ûsbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter. Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets
forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for en betryggende forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører den løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider forslag til årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til eiere

Informasjon til eiere gis vanligvis av styret og generelle henvendelser bør i utgangspunktet rettes dit.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes per telefon 75 40 36 00 eller per e-post post@klarefinans.no.

Alle eiere kan finne sine felleskostnader på «Min Side» på Usbl.no

Ta vare på innkallingen. Den inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, salg og utleie.

Usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert Regnskapsførselskap

ûsbl

VEDTEKTER

FOR

SKOVVEIEN 13 EIERSEKSJONSSAMEIE

Vedtatt 25.09.2009 og sist endret på ordinært årsmøte 24.05.2018

1. Navn og formål

Sameiets navn er Skovveien 13 Eierseksjonssameie. Sameiet består av de til enhver lovlig eier av de seksjoner som er oppført i Skovveien 13, gnr. 213, bnr. 398 i Oslo. Seksjonene tilsvare det som fremgår av oppdelingsbegjæring.

Sameiet skal ivareta seksjonseierens felles interesser, herunder drift av eiendommens fellesanlegg og areal. For sameiet gjelder Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 når ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

2. Sameiermøter

Sameiermøter er sameiets utøvende organ og det skal avholdes ett sameier-årsmøte hvert år innen utgangen av mai måned. Styret innkaller til sameiermøter med minst 8 dager og maksimum 20 dagers forutgående varsel.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:

1. Årsrapport fra styret
2. Godkjenne årsregnskapet
3. Fastsettelse av driftsårets driftsbudsjett til fordeling på sameierne.
4. Foreta valg av styre og revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameiermøter ledes av styrets formann eller hvis vedkommende ikke er til stede velger sameierne en møteleder til å lede forhandlingene.

Vanlige beslutninger på møtet treffes med alminnelig flertall.

Ved avstemning om vedtektsendring kreves det deltagelse fra minimum 75% av sameierne i avstemning og for at endringsforslag skal ansees vedtatt kreves 2/3-dels flertall for forslaget. Dette gjelder også for andre vedtak etter Eierseksjonslovens §§ 12 og 21. Vedtak om salg eller bortfeste av den hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant sameierne.

Vedtak om salg av råloft, til loftsutbygging regnes ikke som salg av vesentlige deler av eiendommen, og krever ikke enstemmighet, men $\frac{2}{3}$ -dels flertall.

3. Styret

Styret velges av årsmøtet, og det skal bestå av 3 medlemmer, og 1 varamedlem. Ett styremedlem velges av årsmøtet til formann. Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggende i samsvar med disse vedtekter og vedtak på sameiermøter, jfr. også Eierseksjonslovens bestemmelser

Styret ansetter og sier opp forretningsfører og eventuelt andre oppdragsmottagere. Styret har instruksjonsmyndighet og fastsetter honorar for utført arbeid og det føres tilsyn med at oppdrag blir utført etter avtale.

Styret skal i samarbeid med forretningsføreren sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor som sameiermøtet velger.

Styret skal føre protokoll fra sine forhandlinger, dog således at kun saker av viktighet for sameiet behøves å føres.

4. Styrets vedtak — styrets legitimasjon

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket.

I felles anliggende representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Lederen (nestlederen) og ett styremedlem (varamedlem) i fellesskap tegner sameiets navn. Styret kan gi procura.

Styrets leder kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameiere.

5. Disposisjons- og råderett.

Den enkelte sameier har rett til salg, bortleie og pantsettelse av sin seksjon. Ny erverver av seksjon og fremleietaker skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Der er ikke saklig grunn å nekte firmaer rett til å eie seksjoner. Salg og bortleie skal meldes til forretningsfører for registrering av ny beboer og videre informasjon til styret. Forretningsfører har anledning til å kreve et mindre honorar for slik registrering.

Ved bortleie er sameieren ansvarlig for at hans leietaker følger sameiets vedtekter, husordensregler og andre driftsregler som sameiet har fastsatt. Eventuelle gjentatte brudd på slike bestemmelser, etter skriftlig klage fra styret, regnes som vesentlig mislighold, jfr. disse vedtekters punkt 7. Styret kan gjøre seksjonseieren ansvarlig for at leietakere ikke fraflytter boligen hvis det er konstatert vesentlig mislighold.

Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikehold av boligen, samt andre rom som hører inn under seksjonen. Ytre vedlikehold av eiendommens fellesarealer, haveanlegg, utstyr m.m. er sameiets ansvar. Sameierne har ansvar for egne inngangsdører, balkong dører og vinduer. Videre har sameierne ansvar for å holde sluk rengjort og åpne, sommer som vinter. Sameierne har ansvar for mulig følgeskader ved å ha fryser, vaskemaskiner m.v. i egne boder.

De næringsdrivende sameierne skal ikke drive en næringsvirksomhet som er til sjenanse for de øvrige sameierne.

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasaden, endring av-utvendig farger etc. kan ikke skje uten forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Styret skal legge slike søknader fram for ekstraordinært sameiemøte hvis det vil ha vesentlig betydning for andre sameier.

6. Utligning av driftsomkostninger

Sameiets utgifter utlignes på sameierne tilsvarende den enkeltes sameierbrøk, Innbetaling skjer med et fast månedlig/kvartalsvis beløp fra den enkelte. Beløpet fastsettes av årsmøtet for kommende driftsår. Årsmøtet kan ikke vedta innkalling av fellesutgifter av sameierne utover hva som er nødvendig likviditet for driften. Eventuelt opparbeidet likviditetsreserve i sameiet kan ikke kreves utbetalt av noen sameiere, heller ikke når en sameier selger sin seksjon. Styret kan på samme måte utligne underskudd i driften på sameiet.

7. Forsikring

Styret tegner felles fullverdiforsikring for sameiets eiendom. Ved innvendig skade, som dekkes av forsikringen, betaler seksjonseieren egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekker sameiet egenandelen. Sameiet er ikke ansvarlig for den enkelte seksjonseiers spesielle behov for forsikringer av innbo, egen innredninger, fryseboks m.m.

8. Mislighold og fremleie

Eierseksjonslovens § 16 om mislighold og § 16 om fravikelse regulere dette.

" Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter § 16 a. Advarsel skal gis skriftlig og opplyses om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyses om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommer innen en first som ikke kan settes kortere en seks måneder fra pålegget er mottatt".

Unnlatelse av å betale utlignede fellesomkostninger ansees som vesentlig mislighold hvis slik-unnlatelse gjelder for 3 måneder og det er gitt skriftlig påkrav med betalingsfrist på 14 dager som også er oversittet. Styret kan da benytte den panterett som er tinglyst på hver seksjon til fordel for sameiet til sikkerhet for rettmessig oppfyllelse av sameiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

9. Panterett

På hver seksjon tinglyse pantsettelse for krav mot sameiet på dekning av felleskostnader i sameiet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til folketrygdlovens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Den faste eiendommens verneting vedtas i alle tvister mellom sameierne og sameiet.

HUSORDENSREGLER FOR SKOVVEIEN 13

Innledning:

Skovveien 13 er et sameie opprettet i 1996. Det består av 19 seksjoner (seksjonene 5 og 6 er lagt sammen), herunder 4 næringsseksjoner. Sameierne er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i stand, og at man er til minnst mulig grad er til sjenanse for øvrige beboere.

**Det forventes av alle seksjonseierne og også eventuelle leietakere at de bidrar til en stabil drift av gården, og til å holde god orden.
Det skal meldes fra til styret om alle avvik.**

Husordensbestemmelsene er vedtatt av generalforsamlingen i sameiet 06 Mai 2014.

Innflytting/utflytting/oppussing:

Ved innflytting har sameier ansvar for å sette opp postkasseskilt og skilt til dørtelefoner. Skiltene skal ha ensartet utseende lik gårdens forøvrig, og bestilles hos styret.

Dersom en eierseksjon forårsaker ekstra tilsøling av trapper, inngangsparti mv., som følge av innflytting, oppussing, utflytting eller annet, skal denne eierseksjon sørge for umiddelbar rengjøring.

Oppussingsarbeider m.v. skal generelt respektere normal arbeidstid.

Ved ekstraordinære arbeider skal det tas særlig hensyn til støyproblemer. Det skal ikke forekomme støy fra slike arbeider etter kl. 21.00. Redskaper, verktøy o.a. som avgir sjenerende støy skal derfor ikke anvendes etter dette tidspunkt. Lørdager og Søndager bør respekteres som fridager. Aktiviteter disse dagene krever det tas særlige hensyn. Eventuelt kan det inngås avtale med de som bor nærmest .

Sameiere har spesielt ansvar for vedlikehold og oppfølging for egne inngangsdører og takterrasser. Sameierne plikter å holde sluk åpne, se til varmekabler er på, fjerne løv og is/snø.

Oppganger/rømningsveier:

Portrommet, alle oppganger og alle ganger i kjeller er rømningsveier.
Rømningsveier skal til enhver tid holdes åpne for fri passasje.

Det er ikke tillatt å stille opp noe i rømningsveiene. Eneste unntak er vinduskarmer og nisjer utfra rømningsvei.

Det får ikke stilles noesomhelst brennbart i rømningsveiene.

Nabovarsel:

Ved aktiviteter som medfører støy utover det almindelige, f.eks. sammenkomster, oppussing mv., **skal nabovarsel alltid gis i god tid** (f.eks. ved oppslag på oppslagstavlen i porten).

Låsing av porter og dører:

Porte, inngangsdører til alle oppganger, alle fellesarealer, kjellerog boder skal alltid holdes avlåste. Vi har hatt få tilfeller av inbrudd i gården, noe som vi tilskriver en god sikkerhet fordi vi har to avlåste dører før en kommer inn i oppgangerne. Sameiet vil ha kontroll over hvem som har atkomst til sameiets arealer.

Trappevask:

Sameiet har avtale med et vaskefirma som tar seg av vask av trappene. Eierseksjonene plikter å holde trapperommet fri for unødvendige gjenstander som hindrer vaskefirmaet i sitt arbeide.

Bruk av fellesarealer: kjeller, garasje/hage/bakgård:

Alle fellesarealer er for sameiet som helhet. Fellesarealerne skal holdes i generell orden. Dette innebærer bl.a. sykler m.v. parkeres i garasjen, at avfall plasseres oppi søppelcontainerne, og at arealene ikke kommer til anvendelse som tilfeldig lager eller oppbevaringsplass, etc.

Bare styret kan gi tillatelse til spesiell anvendelse av fellesarealene.

Sykler/Barnevogner m.v.

Garasjen er primært parkeringsplass for sykler, barnevogner og mindre lekeredskap. Sykler og barnevogner som er i jevnlig bruk kan parkeres i garasjen. Utstyr som benyttes sjeldnere skal stilles i sportsbodene i kjelleren.

Dyrehold:

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Dyr får ikke ferdes uten oppsyn på sameiets grunn. Bakgården skal ikke benyttes til lufting av hunder m.v.

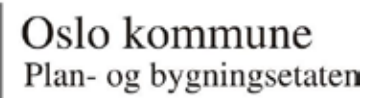
Vaktmesterordning:

Det vises til omdelte vaktmesterinstruks. Og till vaktmesterturnus som henger på oppslagstavlen i porten.

Ansvar:

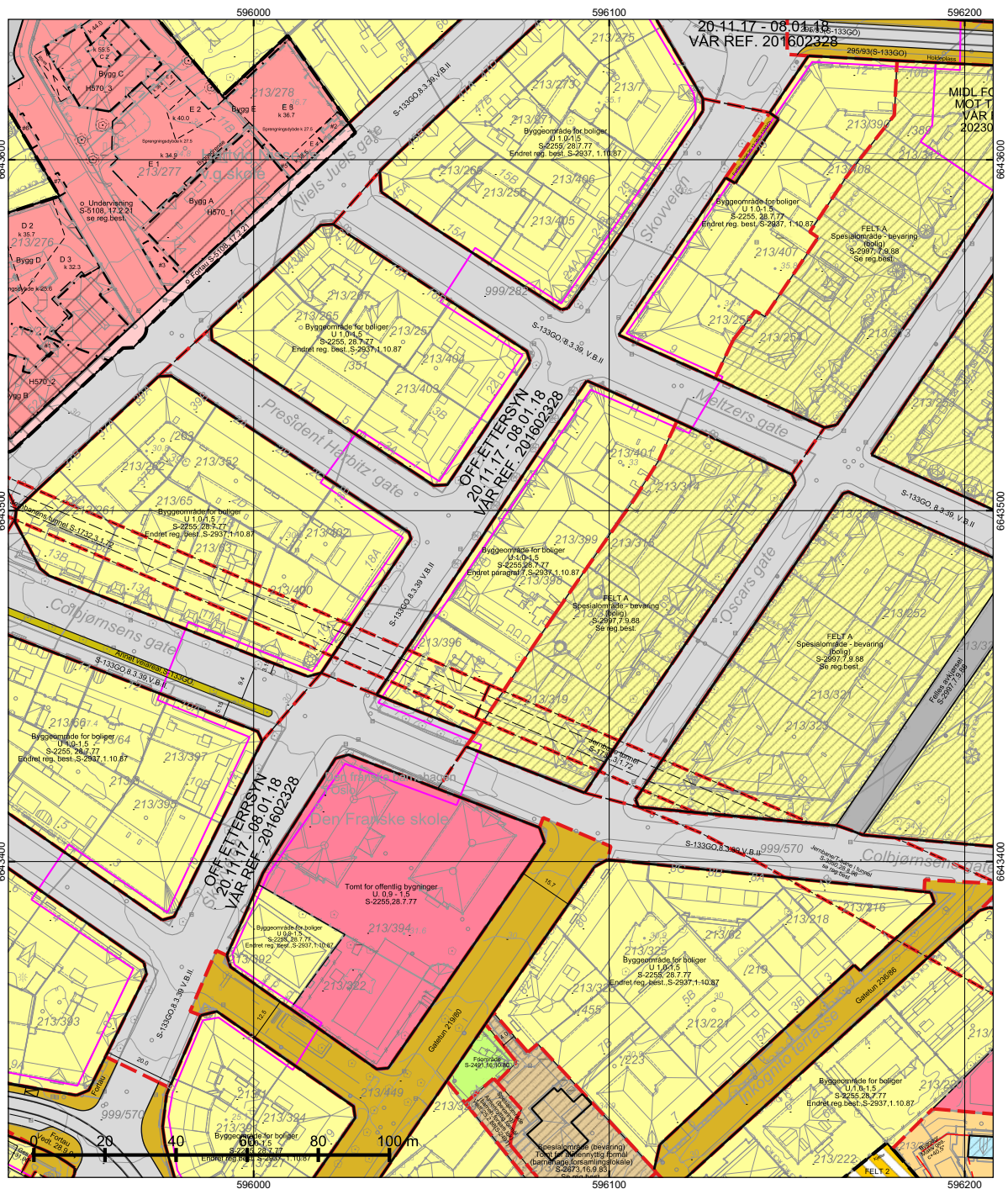
Sameierne er ansvarlige for at husordensreglerne overholdes, også av eventuelle fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller eiendommen forøvrigt.

STYRET MARS 2014



Plan- og Bygningsetaten
 Avdeling for Geodata

Produisert: 25.04.2023 Målestokk 1 : 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 25.04.2023 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 118336/ 86469748	Deres ref.: 41688/ WM243 2 3000062	
	Adresse: SKOVVEIEN 13A	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 213/398		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- | | |
|--|--|
| 40 - Friområde/park | Byggegrense |
| 70 - Felles avkjørsel | Beregnet senterlinje veg |
| 73 - Felles gangareal | Regulert kjørefelt |
| 110 - Bolig m.tilh. anlegg | Bygningens avgrensning i beb. plan |
| 143 - Kontor/bolig | Byggegrense |
| 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg | Bebyggelse som inngår i planen |
| 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
| 311 - Annet veiareal | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
| 312 - Fortau | |
| 316 - Gatetun/gågate | |
| 1162 - Undervisning | Veistengning/fysisk kjøresperre |
| 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål | Innkjøring |
| 2010 - Veg | Utkjøring |
| 2012 - Fortau | Eksisterende tre som skal bevares |
| 660 - Spesialområde bevaring bolig | |
| 662 - Spesialområde bevaring kontor | |
| 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig | |
| RbBevaringGrense | |
| RpBestemmelseOmråde | |
| RpBestemmelseGrense | |
| RpAngittHensynSone | |
| RpAngittHensynGrense | |
| RpSikringSone | |
| RpSikringGrense | |
| 70 - Felles avkjørsel | |
| 312 - Fortau | |
| 325 - Veigrunn i tunnel | |
| 913 - Formålgrensning | |
| 930 - Reguleringslinje | |
| 932 - Regulert kant kjørebane | |
| Formålgrense | |
| Foreløpig plan | |
| Piangrense (gammel lov) | |
| Piangrense (ny lov) | |
| RpRegulertHøyde | |



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Nina Navelsaker
SKOVVEIEN 13A

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86469748
7112460

Vår ref (Saksnr):

Dato: 25.04.2023
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 398

Vi viser til bestilling av 20230425 for SKOVVEIEN 13A.

GNR. 213 BNR. 398

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.02.1896.

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

815 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

S-2255

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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

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

S-2255.doc

Generert 29.11.2013 13:18

Side 2 av 2

EIERSEKSJONSSAMEIET SKOVVEIEN 13
SKOVVEIEN 13
N-0257 OSLO

AVTALE FOR BRUK AV HAGEN I EIERSEKSJONSSAMEIET SKOVVEIEN 13:

FØLGENDE AVTALE INNGÅS MELLOM STYRET I "EIERSEKSJONSSAMEIET
SKOVVEIEN 13", OG EIERNE AV "EIERSEKSJONENE 5 OG 6" I SAMEIET.

- 1) EIER AV "EIERSEKSJON 5", SOM GRENSER TIL DELER AV SAMEIETS HAGEAREAL, GIS HERVED EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL HAGEAREALET UT FOR SIN SEKSJON. (SEKSJON 6 BESTÅR AV DE TIDLIGERE SEKSJONENE 5 OG 6) BRUKSRETTE BETINGES AV AT SEKSJONSEIER HOLDER HAGEAREALET I STAND SOM PRYD-NYTTE-HAGE, OG AT HAN I TILLEGG SETTER I STAND OG VEDLIKEHOLDER FELLESAREALDEL MOT SKOVVEIEN (INKLUSIVE DEN LILLE HAGEFLEKKEN UTENFOR GJERDET).
- 2) BRUKSRETTE GJELDER FOR DET AREAL SOM LIGGER UTFOR DEN PAGJELDENDE SEKSJON, MEN I FALL INGEN ANDRE INTERESSENTER I SAMEIET MELDER SIN INTERESSE, KAN DEN EKSKLUSIVE BRUKSRETTE UTVIDES TIL OGSÅ AT OMFATTE HAGEAREALET UT FOR SEKSJON 7 PÅ BETINGELSE AV AT HAGEN HOLDES I STAND, SOM OMTALT UNDER PUNKT 1. BRUK AV DETTE AREAL DOG UNDER HENSYNTAKEN TIL BEBOERE I SEKSJON 7.
- 3) AVTALEN INNEHOLDER RETTIGHETER, MEN OGSÅ PLIKTER OM PASSNING OG VEDLIKEHOLD. BEPLANTNING OG FASTE INNREDNINGER KREVER GODKJENNELSE AV STYRET GJERDER REKKVERKER OG PERMANENTE OVERBYGNINGER VIL IKKE BLI TILLADT. BEPLANTNINGEN KAN MED GODKJENNELSE FRA STYRET KOMME TIL ANVENDELSE SOM OPTISK SKILLE MELLOM FLERE AVDELINGER AV HAGEN
- 4) DEN EKSKLUSIVE BRUKSRETTE INNVILGES FOR EN PERIODE 5 ÅR OM GANGEN. STYRET KAN INNDRA BRUKSRETTE OM IKKE BETINGELSENE OPPFYLLES.
- 5) VED SALG AV EN AV SEKSJONENE 5 ELLER 7 OPPHØRER AVTALEN FOR DEN DEL AV AREALET SOM LIGGER UTFOR DEN SEKSJONEN SOM SELGES. EVENTUELL NY AVTALE MÅ DA INNGÅS MELLOM NYE EIERE OG SAMEIET.
- 6) PARTERNE BEKREFTER VED UNDERSKRIFT DENNE AVTALEN. FOR SAMEIET, VED UNDERSKRIFT AV ET STYREMEDLEM, OG FOR SEKSJONSEIERE, VED UNDERSKRIFT AV SEKSJONSEIER.

DATO:

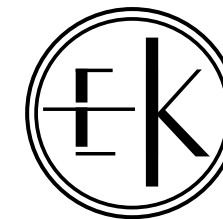
FOR STYRET:

FOR SEKSJONSEIER:

HAGEAVTALE

22.05.2006

Page 1 of 1



Budgivning

Dersom du ønsker å legge inn bud,
skal dette gjøres med BankID
på TryggBudgivning.no

Link finnes på finn-annonsen



ADVOKAT EK

OSLO

Blank lined area for notes on page 159.



ADVOKAT EK

OSLO

Blank lined area for notes on page 160.

Boligkjøperforsikring

GJØR EN TRYGG BOLIGHANDEL! Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagsiendom:
Kr 6 300

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 9 800

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 14 800

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Advokat Torbjørn Ek (kr 1 206 for Borettslagseiendom, kr 2 581 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 3 146 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 945 for

borettslagseiendom, kr 1 470 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 2 220 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos If skadeforsikring og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

If er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

VELKOMMEN TIL EN HYGGELIG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162) | Postboks 324 | 1326 Lysaker | Tlf. 93 00 00 20 | boligkjoperforsikring@soderbergpartners.no | eiendom.soderbergpartners.no

SKADE/KRAV

If skadeforsikring
Tlf. 21 49 72 87 | boligkjoperforsikring@if.no | <https://www.if.no/privat/meld-skade/bolig-og-eiendeler/boligkjoperforsikring>



ADVOKAT EK

OSLO



Kontor

Advokat Ek

Besøksadresse:
Haakon VII's gate 2

Postboks 1760, Vika
0122 Oslo

Tlf: +47 23 11 17 60
