

Tilstandsrapport



Haugane
Takst
AS



Boligbygg med flere boenheter



Skovveien 27, 0257 OSLO



OSLO kommune



gnr. 213, bnr. 407, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 22387-1227

Referansenummer: LY1323

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingeniør: Jonas Haugane



Haugane
Takst
AS

 **NITO**

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636



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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Vurderingen er gjort utifra gjeldene forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Der det ikke er registrert feil, skader eller lignende er tilstandsgrad satt ut ifra bygningsdelens antatte gjenværende brukstid. Forventede brukstider er hentet fra byggforsk. Tilstandsrapporten er utført på en brukt bolig og normal bruksslitasje er ikke bemerket. Det anbefales å sette seg godt inn i rapporten, selgers egenerklæring og opplysninger gitt fra megler.

Byggemåte:

- Etasjeskiller i tre
- Yttervegger i pusset og malt mur
- Saltak i tre

Leiligheten ligger i en bygård oppført i 1898 og har et samlet bruksareal (BRA) på 152 m², hvorav 135 m² er internt bruksareal. Boligen er vesentlig modernisert de senere år, herunder nytt kjøkken i 2016 og to bad oppgradert i 2017.

Overordnet fremstår boligen i god og normalt vedlikeholdt stand sett i lys av byggets alder og utførte oppgraderinger. Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad 2 (TG2), hovedsakelig knyttet til alder, normal levetidsbetraktning og tekniske løsninger.

Det er målt høydeavvik i etasjeskiller på mellom ca. 15–30 mm. Mindre rystelser i trebjelkelaget ble registrert ved enkel belastningstest. For byggets alder og konstruksjon vurderes dette som forventede forhold, men avvikene kan ha betydning ved eventuelle nye overflatearbeider.

Vinduer og balkong-/ytterdører er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dette innebærer økt risiko for slitasje på tetningslister, beslag og redusert isolasjonsevne over tid.

Begge badene er dokumentert oppgradert i 2017. Det er synlig membran i klemring og plastsluk. Det ble ikke registrert tegn til fukt ved tilgjengelige målepunkter. Hulltaking ble ikke gjennomført grunnet konstruksjonsmessige forhold. Mindre bomlyd ble registrert under én flis i dusjsone på ett bad (TG1). Badene fremstår ellers i normal teknisk stand sett i forhold til alder.

Kjøkkenet (2016) fremstår funksjonelt og i normal stand, men har kun kullfilterventilator og mangler styrt tilluft. Dette er vanlig i eldre bygårder, men gir ikke optimal ventilasjon etter dagens anbefalinger.

Boligens ventilasjon er i hovedsak naturlig ventilasjon med avtrekk fra våtrom. Luftutvekslingen vurderes som ikke tilfredsstillende etter dagens krav.

Varmtvannsbereder (2008, ca. 200 liter) er plassert i bod og har Waterguard. Elektrisk anlegg er kun visuelt kontrollert, og det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeidene. Det

anbefales generelt kontroll av autorisert elektrofaglig personell.

Det er registrert avvik knyttet til rekkverk på balkong som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav til høyde og åpninger. Dette utløser ikke krav om utbedring, men opplyses av hensyn til sikkerhet.

Det foreligger godkjente byggetegninger, men planløsningen avviker fra disse. Opprinnelig bad og pikeværelse er omgjort til to bad, og kjøkken er flyttet. Innvendige omdisponeringer av ikke-bærende vegger er normalt ikke søknadspliktige, men tekniske krav er ikke kontrollert særskilt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

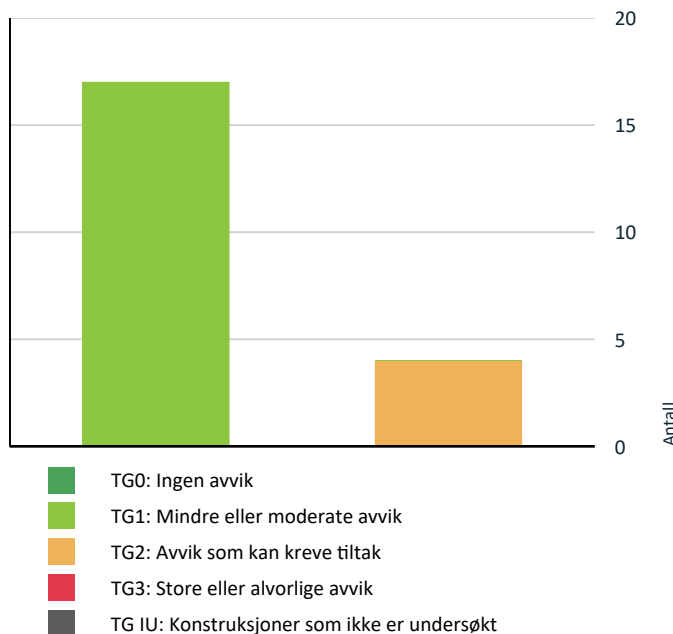
Opprinnelig bad og pikeværelse er omgjort til to bad. Videre er kjøkkenet flyttet til tidligere spisestue, og opprinnelig kjøkken er omdisponert til soverom. I forbindelse med ombyggingen fra kjøkken til soverom er det fjernet det som fremstår som en lett, ikke-bærende vegg.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er ved stikkprøver funnet avvik opp mot 15 mm i etasjeskilleren.
- Ved enkel hoppetest er det mindre merkbare rystelser i bjelkelaget

Ut ifra byggets alder og byggemåte er disse funnene å forvente og interessenter bør selv undersøke avvikene og vurdere om utbedring er nødvendig.



Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

I eldre boliger er det normalt med kullfilter og mangelfull tilluft, da det var normalt med naturlig lufing på byggetidspunktet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1898

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger opplyser om følgende: 2004: Balkongene ble renovert. 2016 - Hele leiligheten er pusset opp inkludert nytt kjøkken 2017 - Pusset opp bad Arbeidene er utført av håndverkere
---------------	---

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med 1+1 glass (et glass + blyglass)

Alder: Ukjent

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaringsbasert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, beslag og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

TG 2 Dører

Type: Ytterdør i tre. Balkongdør med 1+1 (et glass + blyglass)

Alder: Ukjent

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong- og ytterdører er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.

Adkomst fra: Spisestue

Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål.

Størrelse: ca. 3 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befarings. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er ved stikkprøver funnet avvik opp mot 15 mm i etasjeskilleren.
- Ved enkel hoppetest er det mindre merkbare rystelser i bjelkelaget

Ut ifra byggets alder og byggemåte er disse funnene å forvente og interessenter bør selv undersøke avvikene og vurdere om utbedring er nødvendig.

Andre innvendige forhold

Oppvarming og romhøyde:

Oppvarming:

Varmefolie på kjøkken/spisestue, stue og Entré.

Varmekabel på badene

Elektrisk oppvarming TV-stue og soverom

Peis

Romhøyde:

Det er målt 3,25 meter i stuen

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet er pusset opp i 2017, det er fremlagt dokumentasjon på arbeidene

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom

Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Det er funnet mindre bomlyd under en flis i dusjen. Etter en helhetsvurdering er forholdet gitt TG1

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2017

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:

Badekar med etgreps blandebatteri

Profilert innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast

Vegghengt toalett

Dusjhjørne med to svingbare glassdører og togreps blandebatteri

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk

Tilluft: Via spalte under dørbladet

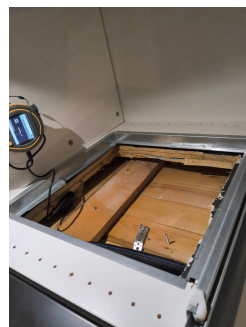
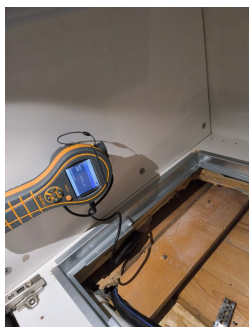
Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.



2. ETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Badet er pusset opp i 2017, det er fremlagt dokumentasjon på arbeidene

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2017

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:

Dushjørne med to greps blandebeateri

Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebeateri med avløpsrør i plast

Vegghengt toalett

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk

Tilluft: Via spalte under dørbladet

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

2. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måleddybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre.

Oppvaskkum av kompositt

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2016

Produsent innredning: Kvik. Alle fronter er plassbygget av MDF plater og tilpasset hvert enkelt skap.

Hvitevarer: Platetopp, to stekeovner, oppvaskmaskin, to venskap og kjøle/fryseskap

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

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilter

Tilluft: Ingen

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

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Tilstandsrapport

I eldre boliger er det normalt med kullfilter og mangelfull tilluft, da det var normalt med naturlig lufing på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekransen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.



TG1 Avløpsrør

Type rør: Plast

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG1 Ventilasjon

Type ventilasjon: Naturlig

Avtrekk: Fra våtrom

Tilluft: Via åpningbare vinduer

Vurdering av luftutveksling:

Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter.

Produksjonsdato: 2008

Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.

Lekkasjesikring: Waterguard

Plassering: Innvendig bod

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Arbeidene er utført av Borge elektro, men samsvarserklæring er forlagt.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektriker.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

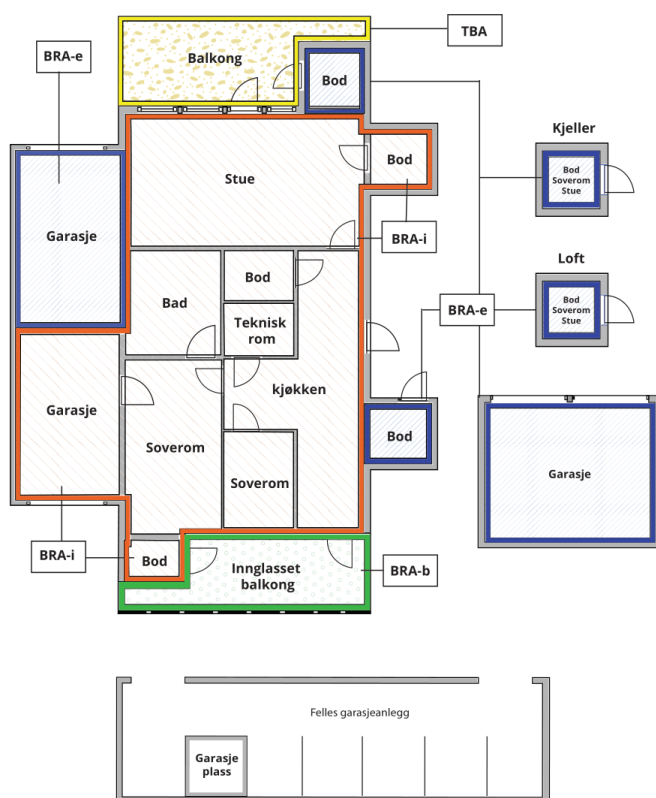
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	135	7		142	3
Loft		10		10	
SUM	135	17			3
SUM BRA	152				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, to soverom, kjøkken, stue, bad 2, tv-stue, spisestue	Boder	
Loft		Boder	

Kommentar

Leiligheten disponerer tre boder i trapperom samt to boder på loft.

Boder i trapperom:

- 1/2 etasje: ca. 1,6 m²
2. etasje: ca. 3,5 m²
- 1/2 etasje (½-plan): ca. 1,5 m²

Loftsboder:

- Bod 1: ca. 4 m² målbart areal (ca. 8 m² gulvareal)
Bod 2: ca. 6 m² målbart areal (ca. 12 m² gulvareal)

For loftsbodene er det oppgitt både målbart areal og gulvareal grunnet skråtak, hvor deler av gulvarealet har redusert takhøyde og dermed ikke inngår i målbart areal.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

Opprinnelig bad og pikeværelse er omgjort til to bad. Videre er kjøkkenet flyttet til tidligere spisestue, og opprinnelig kjøkken er omdisponert til soverom. I forbindelse med ombyggingen fra kjøkken til soverom er det fjernet det som fremstår som en lett, ikke-bærende vegg.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt.

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Mona Kolbu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	407		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skovveien 27

Hjemmelshaver

Kolbu Mona, Kolbu Terje

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger dekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

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

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

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

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.



Adresse

Skovveien 27, 0257 OSLO

Dato for energimerking

22.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-262257

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80513232

Gårdsnummer

213

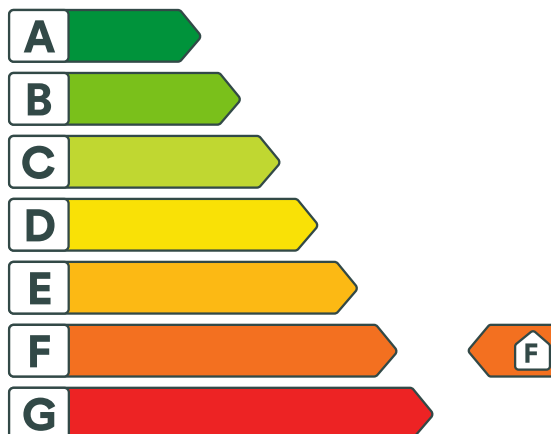
Bruksnummer

407

Seksjonsnummer

6

Bruksenhetsnummer

H0202


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1898

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

152,0 m²

Oppvarmet bruksareal

135,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

251,76 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

251,76 kWh/m²

Totalt levert pr. år

35 845 kWh



Skovveien 27, 0257 OSLO



Detaljering

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



Skovveien 27, 0257 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket



Spørsmål om energiattesten

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

<https://www.enova.no/energimerking>

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

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

<https://www.enova.no>



Sameiet Skovveien 27

Skovveien 27
0257 Oslo

Vår ref: 01260027
Oslo, 13.02.2026

Megleropplysninger på Skovveien 27 - gnr. 213, bnr. 407, snr. 6 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Terje Kolbu	Skovveien 27, 0257 Oslo	29.05.1958
Mona Kolbu	Skovveien 27, 0257 Oslo	11.06.1957

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn		Sameiet Skovveien 27			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Jan-Paul Brekke	91879903	jpb@samfunnsforskning.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	213	407	6	Oslo 301	
Sameiets org.nr:	984 658 699		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?		☐ Ja ☒ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	
				☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet		Forsikringsselskap og politenr.			
		Veno (forsikringsmegler/ pt. : Gjensidige Forsikring under politenummer 93489873			
Har sameiet hussoppforsikring?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og politenr.	
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		Medfølger det p-/garasjeplass? Nei, men det kan omfordeles slik at ny eier kan få p-plass, i visse tilfeller med begrenset ventetid. Plassene kan ikke kjøpet ,men må leies.Disposisjonsrett etter ansiennitet.			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:	
				Beløp kr	



Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? I praksis tillates hvis ikke til sjenanse	
Fremleie/godkjennelse					
et ble fremsatt et forslag om tidsbegrensning på fremleie, men det ble aldri vedtatt siden problemene med fremleie opphørte i tiden etter forslaget. Der er imidlertid en seksjon i vedtektene (II Rettslig rådgivning/eierrådighet) som omhandler fremleie i vedtektene: «De seks boligseksjonene i sameiet (snr. 5, 6, 8, 9, 10 og 11) skal ikke kunne re-seksjoneres og deles opp til hybler eller på annen måte deles opp og fremleies som hybler.»					
Er fremleie tillatt?		☐ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie? Se kommentar	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Styret v styreleder	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:		Nedbet. dato:	Rentesats:
1 DNB		855 000		1/3 2032	6,65
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 71 måneder	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 11% av 850 000 = 93 500			
Har sameiet formue?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue? Kr Rundt 200 000.	
				Seksjonens andel formue? Kr 22 000	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr p.t. 5265,- inkludert snørydding (132,36) (inkluderer ikke parkering i bakgård eller garasjeleie).		Er det restanse? ☐ Ja ☒ Nei	
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: Inkludert snørydding (132,36) (inkluderer ikke parkering i bakgård eller garasjeleie).			
2. hver mnd					
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.? ☒ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr Forventes økt per forfall april Anslag økt med 2000+/-, vedtas 9 mars		Når trer eventuell endring i kraft? Dato Forventet 2 april	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:				Seksjonens renteutgifter kr:	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	
				Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	
				Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:		Beskrivelse:		kr	
				Kontonummer for betaling:	



Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Sameiet Skovveien 27

Oslo, 27.02.2025
Sted, dato

Jan-Paul Brekke
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post oslo.vest@emera.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen for Emera

Emera No1 AS

Emera No1 ASOrg nr: 934963385

Marte Olea Skjæret
Kontorsjef | Eiendomsmegler MNEF | Partner
Mobil: 977 24 295
E-post: marte.skjaeret@emera.no

VEDTEKTER
for
Sameiet Skovveien 27
(Org.nr. 984 658 699)

(Vedtatt i sameiermøte 27. mars 2012)

I
Sameiet.

Sameiet Skovveien 27 består av 4 næringsseksjoner (snr. 1, 2, 4 og 7), 1 garasjeseksjon (snr. 3) og 6 boligseksjoner (snr. 5, 6, 8, 9, 10 og 11) i eiendommen Skovveien 27, gnr. 213 bnr. 407 i Oslo.

II
Rettslig rådighet/eierrådighet.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.

Overdragelse og utleie skal av registreringshensyn meldes skriftlig til styret ved forretningsføreren.

Seksjonen og fellesanleggene må ikke brukes til unødig eller urimelig ulempe for andre. Enhver sameier skal få utlevert et eksemplar av gjeldende vedtekter og *Husordensreglene for sameiet.*

De seks boligseksjonene i sameiet (snr. 5, 6, 8, 9, 10 og 11) skal ikke kunne re-seksjoneres og deles opp til hybler eller på annen måte deles opp og fremleies som hybler.

Næringsseksjonene 1, 2, 4 og 7 skal ikke benyttes til næringsmiddelvirksomhet, restaurant, kafé, eller andre typer serveringssted, kiosk eller dagligvareforretning eller tilsvarende typer virksomhet.

Næringsseksjonen i sidebygning i nord (vaktmesterbolig og kontor) skal ikke kunne re-seksjoneres og deles opp til hybler, eller på annen måte deles opp og fremleies som hybler.

Garasjeseksjonen (seksjon 3) skal ikke nyttes til utleie eller fremleie utenfor sameiet, og leien settes fra 1.7.2004 til kr. 600,- pr. plass pr. måned. Leien reguleres årlig pr. 1.7 i henhold til økningen i konsumprisindeksen siden 1.7. foregående år, første gang pr. 1.7.2005.

Biloppstillingsplasser i bakgård skal ikke nyttes til utleie, eller fremleie utenfor sameiet. Hver av de opprinnelige seksjonene (eksklusive garasjen - seksjon 3) er således sikret parkeringsplass i bakgården - enten i garasjen eller på en oppstillingsplass. Dersom en av seksjonene i en kortere eller lengre periode ikke har behov for sin tildelte plass, skal sameiets styre disponere denne plassen innen sameiet.

Biloppstillingsplasser i bakgård skal ikke nyttes til utleie, eller fremleie utenfor sameiet og skal disponeres eksklusivt av de enkelte seksjoner i henhold til disposisjon pr. 1.3.2004.

Loftene båndlegges slik at det ikke skal kunne seksjoneres eller bygges ut.

De enkelte boder på loft og i baktrapp disponeres eksklusivt av den enkelte seksjon i henhold til rådighet pr. 1.3.2004. Boder på loft og i baktrapp må ellers ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for andre beboere og/eller slik at gårdens bygningsmasse eller fellesarealer kan ta skade. Fellesboder i bakgård benyttes tilsvarende som pr. 1.3.2004.

III

Vedlikehold.

Den enkelte sameier besørger og betaler selv for vedlikehold innen sin seksjon slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Unnlates dette kan sameiets styre besørge vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Den enkelte sameier kan ikke på noe tidspunkt gjøre endringer på gårdens fasade hverken mot Skovveien eller mot gårdsrom (jf. Riksantikvarens gule liste). Utskifting av vinduer/dører mot fellesarealet, oppsetting av markiser etc. skal skje etter sameiets *Forskrift om vedlikehold*, og skal før arbeid blir igangsatt godkjennes av styret. Kostnader ved utskifting av dører eller vinduer, og normalt vedlikehold av verandaer påligger den enkelte sameier.

IV

Fellesutgifter/inntekter.

Sameiets utgifter som ikke knytter seg til den enkelte seksjon innvendig fordeles mellom sameierne etter den fordelingsnøkkel som fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Det fastsettes på årsmøtet hvor stort månedlig beløp som skal innbetales til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned av den enkelte sameier. Dette beløpet skal dekke budsjetterte utgifter og fond for fremtidig vedlikehold.

V

Heftelsesform.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har legalpanterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet i samsvar med eierseksjonslovens § 25.

VI

Skader/forsikring.

Sameiet tegner huseierforsikring for bygningen med faste innredninger. For innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen hvis han er ansvarlig for skaden.

VII

Mislighold.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Brudd på *Husordensregler* og vedtekter anses som brudd på forpliktelsene overfor sameiet.

VIII

Sameiermøtet.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Sameiermøtet.

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene fattes alle beslutninger av Sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtektsendringer og andre vedtak der det kreves etter eierseksjonsloven, med mindre strengere flertallskrav er oppstilt.

Ordinært Sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøte innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært Sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. Innkallingen skjer skriftlig. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, sakliste og forslag som skal behandles. For vedtektsendringer og annet, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal behandle:

- Styrets årsberetning.
- Regnskap og budsjett.
- Valg av styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

På Sameiermøtet har sameierne stemmerett med etter sameiebrøk i henhold til Eierseksjonsloven § 37, første ledd, annet punktum (sameier som består av både boligseksjoner og næringsseksjoner). Sameiere har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande møte med mindre det fremgår at annet er ment.

Sameiermøtet ledes av styrelederen med mindre Sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av Sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av Sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

IX

Styret.

Sameiet skal ha et styre. Styret består av en leder og to andre medlemmer. Hvert styremedlem tjenestegjør i 2 år. Gjenvalg kan finne sted.

Styrets leder velges særskilt.

Det kan etter Sameiermøtets beslutning velges varamedlemmer.

Sameiet forpliktes ved underskrift av styrelederen og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på Sameiermøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i Sameiermøtet kan også tas av styret, om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller av sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

X

Vedlegg.

Husordensregler og *Forskrift om vedlikehold* er hjemlet i vedtektene og anses derfor som del av vedtektene.

Ved framleie (gjelder både boligseksjoner og næringsseksjoner) påligger det sameier å informere om og sørge for at leietaker mottar kopi av *Husordensregler* og *Vedtekter*.

XI

For øvrig henvises til *lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31*.

**HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SKOVVEIEN 27**

1. Husordensreglene har til formål å verne om eiendommen, skape best mulig trivsel for sameierne, og gi sameiet og stedet et godt omdømme.
2. Beboerne plikter å holde bestemmelsene i Husordensreglene og er også ansvarlige for at Husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som har adgang til leiligheten/lokalene. Leiligheten/lokalet må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.
3. **YTRE ORDEN:** Gårdsplass, loft, trappeoppganger, trappeavsatser, korridorer og andre fellesarealer i og utenfor selve gården må ikke belemres med hensettelse av gjenstander som kasser, esker, løsøre, sportsartikler, verktøy o.l. og må ikke brukes slik at det oppstår ulempe for de andre sameierne eller at gårdens omdømme nedsettes.

Den som har rett til å parkere bil på gårdsplassen skal parkere innenfor tilvist plass. Bileier må selv sørge for fjerning av snø på sin oppstillingsplass. Snø kan skuffes inn på tørkeplassen. Porten inn mot gårdsplassen skal være låst.

Avfall skal legges i bestemte søppelcontainere og på forhånd være godt innpakket. Utlufting av leilighet/lokale må ikke foregå ut mot felles oppgang eller port slik at matlukt og dårlig luft sjenerer andre.

Tøy må ikke luftes på åpne balkonger eller fra vindu. Risting av tepper og tøy fra vindu er forbudt. På søndager og helligdager skal tøy ikke henge ute til tørk.

Uten samtykke fra sameiets styre er det ikke tillatt å anbringe plakater, oppslag, bemale vinduer og vegger, sette opp skilt(er), flaggstenger, antenner o.l.

Har seksjonen egen balkong, plikter beboeren å fjerne snø og is fra denne for å unngå drypping, eller frostskafer på bygningsmassen.

Port og Inngangsdør skal være låst. Beboere skal ikke slippe inn i bygningen besøkende til andre enn seg selv, unntatt andre beboere eller fagfolk i gyldig ærend. Beboerne er ansvarlig for sine gjester hele den tiden disse befinner seg i bygget.

4. **FELLESROM:** Utgifter til dekning av vask av loft dekkes av samtlige sameiere i fellesskap. Baktrapp og vindu i trappeløpene skal vaskes av beboerne etter tur. Vaskeliste settes opp av styret.

Hovedtrapp bør vaskes minst en gang hver uke.

5. **INDRE ORDEN:** Vindu og dør i leiligheten må om vinteren ikke settes uforsvarlig åpne. Sameierne må være særlig oppmerksomme på faren for frost i de rom der det løper vannledninger. Dyrehold i leilighetene er kun tillatt etter søknad innvilget av styret. Søkeren må forplikte seg til omgående å fjerne dyr som forårsaker rimelige begrunnede klager fra andre sameiere.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i seksjonen. I denne tiden må det ikke spilles høy musikk/radio/TV eller foretas aktivitet som kan sjenere de øvrige beboerne. De øvrige sameierne skal varsles på forhånd dersom det skal arrangeres selskapelighet i seksjonen og som kan forårsake sjenerende støy.

Hver sameier bør sørge for å ha stoppekran for vann i sin egen seksjon slik at vannet kan stenges av ved lengre fravær, ferier o.l. Hvis byggets hovedkran må stenges skal beboere som blir berørt varsles senest ett døgn i forveien (unntatt fra dette er akutt skade).

6. Det må ikke utføres bygningsmessige forandringer uten at disse først er meldt og godkjent av styret og gårdens forretningsfører/advokat. Godkjenning er avhengig av at det fremlegges tilfredsstillende tegning, beskrivelse og fremdriftsplan. Varighet av arbeidet bør, av hensyn til gårdens andre beboere, begrenses i tid, og arbeidet må ikke forekomme etter kl. 22.00 på virkedager og kl. 18.00 på lørdager og dager før helligdag. Støyende arbeid skal ikke utføres på søndager og helligdager. Se også punkt 6, ledd 2.

Det henvises i forhold til ovenstående ledd også til sameiets *Forskrift om vedlikehold*.

Fellesarealer må ikke benyttes som lagringsplass uten styrets tillatelse, og trappeløpene må rengjøres av den beboer som forestår arbeidet. Eventuelle skader på fellesarealet (vegger, vinduer eller trapper) må repareres omgående og uten økonomisk belastning for sameiet.

Ombygninger og andre arbeider som må anmeldes/søkes om til myndighetene må godkjennes av styret før byggemelding/søknad kan sendes.

7. Husordensreglene er godkjent av sameiermøtet og gjøres kjent for samtlige sameiere og beboere. Det påligger hver sameier plikt til å informere om Husordensreglene ved utleie og sørge for kopi av Husordensregler og vedtekter til evt. leietakere.

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

SAMEIET SKOVVEIEN 27

	2025	2024
Inntekter felleskostnader		
3220 Salgsinntekt tjenester, utenfor agiftsom	-578 103	-580 212
	-578 103	-580 212
Avskrivning brannalarm anlegg		
6017 Avskrivning på brannalarm anlegg	18 571	20 634
	18 571	20 634
Renovasjon/varme/renhold/snørydding		
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	212 685	196 146
6340 Strøm oppvarming av lokaler	29 506	14 642
6345 Varme	0	814
6360 Renhold lokaler	0	56 281
6392 Snørydding	35 333	10 427
6399 Annen kostnad lokaler	0	7 536
6790 Vaktmester og renhold bygning	64 511	0
	342 035	285 846
Reperasjon og vedlikehold		
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 009	11 564
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	11 453	16 236
	15 462	27 800
Regnskapshonorar		
6705 Regnskapshonorar	38 309	41 341
	38 309	41 341
Internett/Bredbånd		
6907 Datakommunikasjon	35 178	53 535
	35 178	53 535
Forsikringspremie		
7500 Forsikringspremie	131 813	124 984
	131 813	124 984
Andre driftskostnader		
6420 Leie datasystemer	10 286	2 268
7740 Øreavrunding	2	0
7770 Bank- og kortgebyrer	4 991	585
7771 Øreavrunding	0	1
7790 Annen kostnad	1 500	0
7798 Annen kostnad fradragsberettiget	0	908
	16 779	3 762
Avsatt til annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	0	22 311
	0	22 311

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

SAMEIET SKOVVEIEN 27

	2025	2024
Overført fra annen egenkapital		
8961 Overføringer fra annen egenkapital	-20 044	0
	-20 044	0

BALANSE - SPESIFIKASJON

SAMEIET SKOVVEIEN 27

	2025	2024
Brannalarm anlegg		
1260 Fast bygningsinventar, eget bygg	348 536	348 536
1261 Avskrivninger fast bygningsinventar	-181 402	-162 831
	167 134	185 705
Påkostninger bygning		
1100 Bygninger påkostninger	140 625	0
	140 625	0
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	23 000	17 436
	23 000	17 436
Andre kortsiktige fordringer		
1743 Forskuddsbetalt forsikring	36 273	33 264
1749 Andre forskuddsbetalte driftskostnader	33 685	29 454
	69 958	62 718
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1920 Driftskonto DNB (82000106492)	87 624	275 429
	87 624	275 429
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-370 239	-390 283
	-370 239	-390 283
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-9 549	-31 897
	-9 549	-31 897
Annen kortsiktig gjeld		
2960 Annen påløpt kostnad	-25 000	-30 000
2965 Forskuddsbetalte leie	-48 351	-48 351
2999 Annen kortsiktig gjeld	-35 201	-40 757
	-108 552	-119 108

Noter til regnskapet for
Sameiet Skovveien 27

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler eller langsiktig gjeld. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrevet til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Omløpsmidler er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr.15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Note 1 Lønnskostnader/Ytelser til ledende personer

Sameiet har i 2025 ikke hatt ansatte.

Det er ikke utbetalt lønn eller andre godtgjørelser til styret i 2025.

Note 2**Varige driftsmidler**

	Brannalarm- anlegg	Bygning rehabilitering	Sum
Kostpris 1.1	348 536	0	348 536
Tilgang	0	140 625	140 625
Avgang	0	0	0
Kostpris 31.12	348 536	140 625	489 161
Avskr. akk. 1.1	162 831	0	162 831
Avskrivninger i året	18 571	0	18 571
Avgang avskr.	0	0	0
Avskr. akk. 31.12	181 402	0	181 402
Bokført verdi 31.12	167 134	140 625	307 759

Avskrivningsplan	lineær	lineær
Økonomisk levetid	10 år	30 år

Oppstart av rehabilitering av fasade startet i slutten av 2025. Prosjektet forventes å være avsluttet i 2026. Avskrivninger starter først når prosjektet er ferdigstilt.

Note 3**Fordringer/Gjeld/Garantiforpliktelser**

Sameiet har ikke fordringer eller gjeld som forfaller senere enn fem år etter regnskapsårets slutt.

Note 4**Bankinnskudd**

Regnskapslinjen består kun av frie midler.

Note 5**Spesifikasjon av egenkapitalen**

	Annen EK	Sum EK
Egenkapital per 1.1	390 283	390 283
Årets resultat	-20 044	-20 044
Egenkapital per 31.12	370 239	0 370 239

Referat fra ekstraordinært møte i Sameiet Skovveien 27

Dato: 24.11.2025

Til stede:

Jan-Paul Brekke, styreleder (seksjon 11)

Terje Kolbu, styremedlem (seksjon 6)

Halvor Mehlum, styremedlem (seksjon 1,3,4)

Erik Prytz (seksjon 5)

Natalie Holland (seksjon 9)

Jonas Lier Gjærum (seksjon 8)

Referent:

Jonas Lier Gjærum

1. Protokoll/referat fra generalforsamlingen 03.09.2025 ble godkjent
2. Innkalling og dagsorden ble godkjent
3. Valg av referent – Jonas Lier Gjærum valgt

4. **Sak 1: Finansiering av arbeid med balkonger**

Forslag til vedtak: Vedtak, sak 1-12-25-1:

I overensstemmelse med vedtak på sist generalforsamling godkjenner generalforsamlingen at Sameiet Skovveien 27 tar opp lån i DNB Bank ASA, på inntil kr 850 000, med nedbetalingstid 6 år. Formålet er rehabilitering av byggets seks balkonger. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å bestemme farge og overflate på balkongbelegg, samt til å hente inn tilbud fra Solid Eiendom på fasadevask.

5. Eventuelt

En sak meldt inn:

Sak 2. Orientering om bruk og utleie av biloppstillings- og garasjeplasser.

Forslag til vedtak: Vedtak sak 1-12-25-2

Det gjøres en gjennomgang og drøfting av praksis knyttet til utleie av biloppstillings- og garasjeplasser på neste generalforsamling, foreslått avholdt i mai/juni 2026.

Generalforsamlingen godkjenner at aktive utleieforhold kan videreføres frem til neste diskusjonspunkt for saken.

Sign

Sign

Skovveien 27

4
jun. 346/1897

Våningshus.

346.07

4

Angesøgt af
3 Squisger



Expeditions-Dokument

angaaende

Kaunighus. (Tilbygning?)

paa Matr.-No.

3^e Skovene

Indleveret

12 August 97 Attesteret



Overendes D^r H^r. Reguleringschefen og Opmaalingsschefen med Anmod-
ning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No.,
Grænser og Vægsforhold, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Forhold
o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 13^{de} August 97.
H. L. Luthoe



Intet at bemærke

o. s. v.

Theodor Gullis.



Intet at bemærke

o. s. v.

H. L. Luthoe

Overendes H^r. H^r. Sundhedskommissionen.
Kristiania 16 August 1897
H. L. Luthoe

Under forudsætning af, at der forefindes et
tilstrækkeligt antal kløvsplukker (i forbygning)
vides intet at erindre.



Kristiania 17^{de} august 1897

H. L. Luthoe

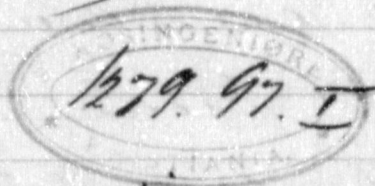
H. L. Luthoe

Oversendes H. StadsKontrolløren. Naar Trapperhuset udføres af $1\frac{1}{2}$ St. Mær. helt rindt ses det videre at bemærke, hvorfor Anvænderen indstilles til Approbation under Henvisning til Forau-
staaende.

Kristiania 20. Aug. 1897.

Lev. Linthorpe

2591
97



Ledes H. Stadsingeniøren i Hukøds
til §§ 13, 14 og 15.

Kristiania den 21^{de} August 1897.

G. Bull

1279. Tilbeholdes H. StadsKontrolløren, idet
de i Bygningelovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Be-
stemmelser overtrædes.

Hr. Stadsingeniøren den 25^{de} August 1897.

O. H. Hviim

2655
97

Amey

Approberes ovennævnte med Tillæggen
og under Henvisning til Retsregulering.

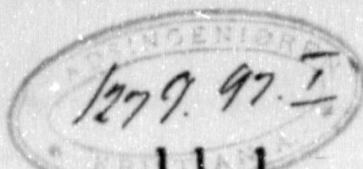
Kristiania 26^{de} August 1897.

G. Bull

I.-No.

V.D.J.-No.

Bilag.



Bygningsanmeldelse

til Vestre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 37

Skovveien

skal opføres

til

Bygning

overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bebyggelsens Fladeindhold:

63

lidtliggende bebygg.

345

☐ Meter i . . . Etager

☐ Meter i 2 do.

☐ Meter i 4 do.

☐ Meter i . . . do

tilsammen:

63 m²

408 m²

Gaardsrummets Fladeindhold: (§ 39) 508 m²

Bebyggelsens Bestemmelse (§ 70) (se planen)

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygnings-Høide (§ 33) 6,30 m

Gadens Bredde (§ 33)

Etagernes Antal 2

Etagernes Høide (§ 44) 1ste 2,00 m i højet 2^{den} 2,50 m i højet

Fundamentering (§ 26) fuld græsk

Grundbeskaffenhed

fuld

Isolation (§ 25)

Asfaltpap.

Drainering og Kloak

?

Bygningsmateriale (§ 26) *Seu* —

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) —

Tagtækning (§ 35) *Seu*

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) —

Loftsindredning (Tagkviste, §§ 37 og 44) —

Indredning i Kjælderne (udvendige Nedgange, §§ 19 og 43) —

Trappeantal (ildfaste, § 41)

1 trappe af træ

Antal Piber med tilhørende Ildsteder (49 c) (Detaljerede Oplysninger herom indskrives i Planerne).

1 pibe i 24 x 24 cm.

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60) —

Lokum, Stald, Fjøs, o. s. v. (§§ 63, 64) —

Dette Bygningsarbejde er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den *11 august* 18 *97*.

Eier:

M. Jakobsen

Anmelder:

H. Rørby arkitekt.

Adresse:

Riddervoldsgade 12

Adresse:

Apotekerensgade 10

Ifølge livlig uindst. erklæring: Himmelsk Carlsen ansvarshavende

Skovveien 27

14
juni 68 // 1957

Kjøle og fryselager

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Skogveien 27 (sidebygningen)			
Byggherre	Adresse og telefonnr.		
Brødrene Eriksson	Skogvn. 27	445265	
Byggemelder	Adresse og telefonnr.		
G. Wilhelmsen og sønn	Sofiegt. 1	465923	

Arbeidets art: Innredning av rom til kjølelager og fryselager
for kjøttforretningen

Bilag: 4 stk. tegninger

Følgende naboer er varslet i rek. brev:

Gjenpart av varselbrev med postvesenets kvittering, vedlegges. Byggemelder er selv ansvarlig for riktig varsling.

Byggebeskrivelse: Støpning av en utvendig trapp ved sidebygningen fra gårdsplassen og opp til repo mellom 1. og 2. etasje. Innsetning av dør i nåværende vindusåpning. Utbrytning av åpning mellom kjøkkentrappen i forbygningen og trappen i bakbygningen. Rivning av trappene i 1. etasje og støpning av nye gulver i armert betong. En skillevegg mellom kjøkkentrappen og gamle closettrom rives i 1. etasje og isteden innlegges jerndrager. ~~Ny inngang til kjellerbodene under den nye trappen.~~ Inngang til bryggerhus og rulle fra repo i den nye trappen.

De nye rommene innredes til kjølelager og fryselager.

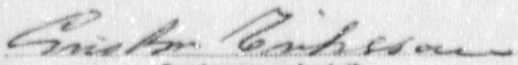
I sidebygningen er det en leilighet i 2. etasje.

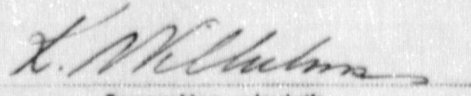
Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:	I anledning:
Bygn.vedfektens §:	26 m ² § 1 = 80 m ² .
Byggeforskr. kap. § pkt.	

Oslo, den ^{26.}~~15.~~ mars 1957.

G. WILHELMSEN OG SØNN


Byggherrens underskrift.


Byggemelders underskrift.

1	2	3	4	5	6	7	8				
---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eller kjent med byggearbeidet.

Bygningskontrollens reg.	Arbeidsted	Skogveien 27.	Journalnr.	57/681.	Tegn.nr.	1-2-3-
	Arbeidets art	Innredn. kjøle-og fryselager.	Innlevert	27/3-57.		
	Bygningens art					
	Byggherre	Brødr. Eriksson, Skogvn. 27.				
	Byggemelder	G. Wilhelmsen og sønn, Sofiegt. 1. Oslo.				

AHJ/AP.

Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo brannvesen.

Anmeldelsen anbefales.

Vi viser til konferanse med henholdsvis d/herrer brødrene Eriksson og herr byggemelder den 5/4 d.å.

Vegger og tak i begge rom gjøres glatttest mulig (semntpuss).

Langs vegger legges hulkil og gulv i kjølerom gis fall fra veggene for å lette renholdet.

Oslo helseråd, 8. april 1957.

J. Nissen.

bm.

A. Hjelmerud.
A. Hjelmerud.

Bygningkontrollens reg.	Arbidssted	Skogveien 27.	Journalnr.	57/681.	Tegn.nr.	1-2-3-
	Arbeidets art	Innredn. kjøle-og fryselager.	Innlevert	27/3-57.		
	Bygningens art					
	Byggherre	Brødr. Eriksson, Skogva. 27.				
	Byggemelder	G. Wilhelmsen og sønn, Soflegt 1. Oslo.				

JFK/KS. jnr. 4596/57.

Tilbakesendes Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen anbefales.

Oslo brannvesen den 13. april 1957.
for brannsjefen*H. Klöcker*
J.F. Klöcker.

OSLO BYGNINGSKONTROLL	
008719	15. APR 57
Gnr.	Bnr.

Skorveien 27

M. 2397/
1956

Carasjer.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Skovveien 27,			
Byggherre	Adresse og telefonnr.		
Gustav Eriksson.	Skovveien 27,	44 44 48	helt
Byggemelder	Adresse og telefonnr.		
Otto Jørgensen.	Lybekkveien 44A.	60 83 03.	

Arbeidets art: Om- og påbygging av gamle boder til garasje.

Bilag: Situasjonskart 5 stk. mål: 1:500, Tegning 2 stk. mål: 1:100,
Kvittering fra postvesen.

+ kr. 5.- på nota

Følgende naboer er varslet i rek. brev:

Gjenpart av varselbrev med postvesenets kvittering, vedlegges. Byggemelder er selv ansvarlig for riktig varsling.

Skovveien 29, fru Albeck,
Meltzersgt. 7, Herr Skyberg, Realbankens eiendomsavdeling,
Meltzersgt. 9, herr Ingwald Brække, Dronningensgt. 23,
Oscarsgt. 63, herr Jens Gram Barth, Parkveien 49.

Byggebeskrivelse:

Skillevegger i gamle boder rives, gulv hugges opp og grunn
renses til fjell.

Sidevegger påmures og nytt takutføres av selvbærende Siporex-
plater. Beregning for takkonstruksjonen innsendes.

Gavlvegg mot Meltzersgt. 9 isoleres med locm. Siporex.

Gulv støpes med locm. fall mot gårdsplass hvor sluk finnes.

Gårdsplassen sementeres.

Røkovn i gammel del av bygg bibeholdes. Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:	i anledning:
Bygn.vedtektens §:	<u>12. 75.-</u>
Byggelovskr. kap. § pkt.	

Oslo, den 10/9-56

G. Eriksson
Byggherrens underskrift.

Otto Jørgensen
Byggemelders underskrift.

1	2	3	4	5	6	7	8						
---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilfaller byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

For oppvarming monteres liten oljefyr i eget rom med beslått dør. Avtrekket fra fyrrommet og garasje føres til luft-og røpipe fra røkeriet over hovedhusets tak.

Tak tekkes med 2 lag krysslågt asfaltpapp, takrenner monteres. Garasjen får 2 stk. vippeporter.

Ombyggingen utføres i samme takhøyde og samme takvinkel som nåværende boder.

Fra Otto Jørgensen
Byggemelder
Lybekkveien 44 A. (60 83 03)
Adresse

Gjenpart av nabovarsel
som vedlegges byggemeldingen.

02397

Oslo, den 10/9-56

Rek.

Til eieren av

Gårdsnr., bruksnr., parsellnr. eller bymstr.nr. og gate

Navn

Adresse

Poststed

Ang. byggemelding på Skovveien 27

Gårdsnr., bruksnr., parsellnr. eller bymstr.nr. og gate

Arbeidets art: Utvidelse, - ombygging av gamle boder

Takhøyde og takluker ~~blir~~ blir den samme som på nåværende boder.

I henhold til § 132, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo varsles De herved om at underlegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Tegningene er utlagt til gjennomsyn hos underlegnede eller kan sees i bygningskontrollen.

Eventuelle bemerkninger må innsendes omgående til Oslo bygningskontroll, Trondheimsveien 5 III, Oslo.

Otto Jørgensen
Byggemelder

Ovennevnte nabovarsel er d. d. sendt følgende naboer og gjenboere:

G.nr., b.nr., p.nr. eller bymstr.nr. og gate	Navn og adresse	Postkontorets rek.nr.
Skovveien 29	Fru Albeck, Skovveien 29.	
Meltzersgate 7	Herr Skyberg, Realbankens eiendomsavd.	1858
Meltzersgate 9	Herr Ingwald Brække, Drønningensgate 23	61
Oscarsgate 63	Herr Jens Gram Barth, Parkveien 49	

Det attesteres at det d. d. er innlevert rekommanderte brev til ovennevnte adressater.

Posttjenestemannens sign.



400-3-15-E.T.

K. 3.20

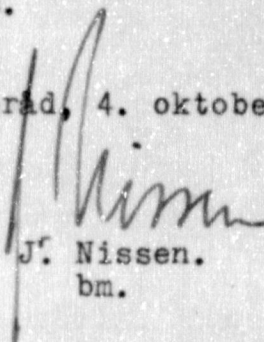
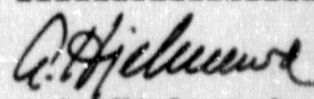
Bygningsskontrollens reg.	Arbeidssed	27 Skogveien	Journalnr.	56/2397.	Tegn.nr.	1-
	Arbeidets art	Garasje.	Innlevert	11/9-56.		
	Bygningens art					
	Byggherre	Gustav Eriksson, Skogveien 27. Oslo.				
	Byggemelder	Otto Jørgensen, Lybekkveien 44 A. Oslo.				

AHj/AP.

Sendes Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen anbefales.

Oslo helseråd, 4. oktober 1956.


J. Nissen.
bm.
A. Hjelmerud.

OSLO BYGNINGSKONTROLL	
016265	-5. OKT. 56
Gnr.	Bnr.

Bygningsskontrollens reg.	Arbeidssted	27 Skogveien	Journ.nr.	56/2397.	Tegn.nr.	1-
	Arbeids art	Garasje.	Innlevert	11/9-56.		
	Bygningens art					
	Byggherre	Gustav Eriksson, Skogveien 27. Oslo.				
	Byggemelder	Otto Jørgensen, Lybekkveien 44 A. Oslo.				

Unntak fra § 16.1

anbefales *med tilf. end.*

~~meddeles~~

Oslo Byplankontor 22/9 1956

for bygningsskontrollen

Rustad

bet.

OSLO BYGNINGSKONTROLL	
015294	24SEP56
Gnr.	Bnr.

7. D.J.-No. 440 96

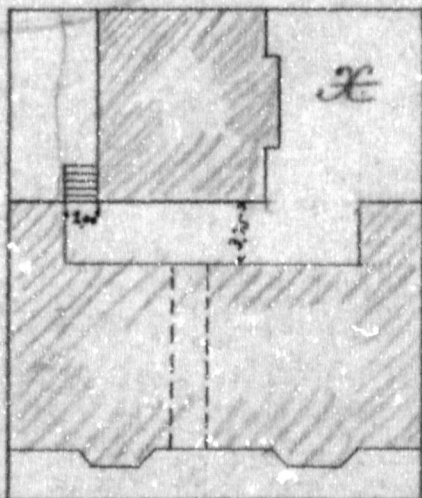
Bilag.



19 X

Forandret Situationsplan

114. 97. Skovveien No 37 —



Skovveien

1/500 v St.



Forandret Situationsplan

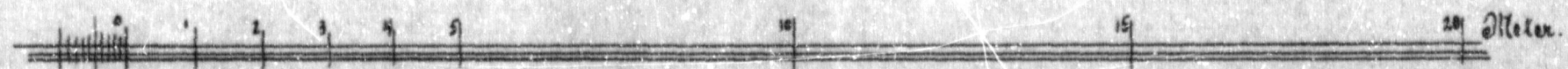
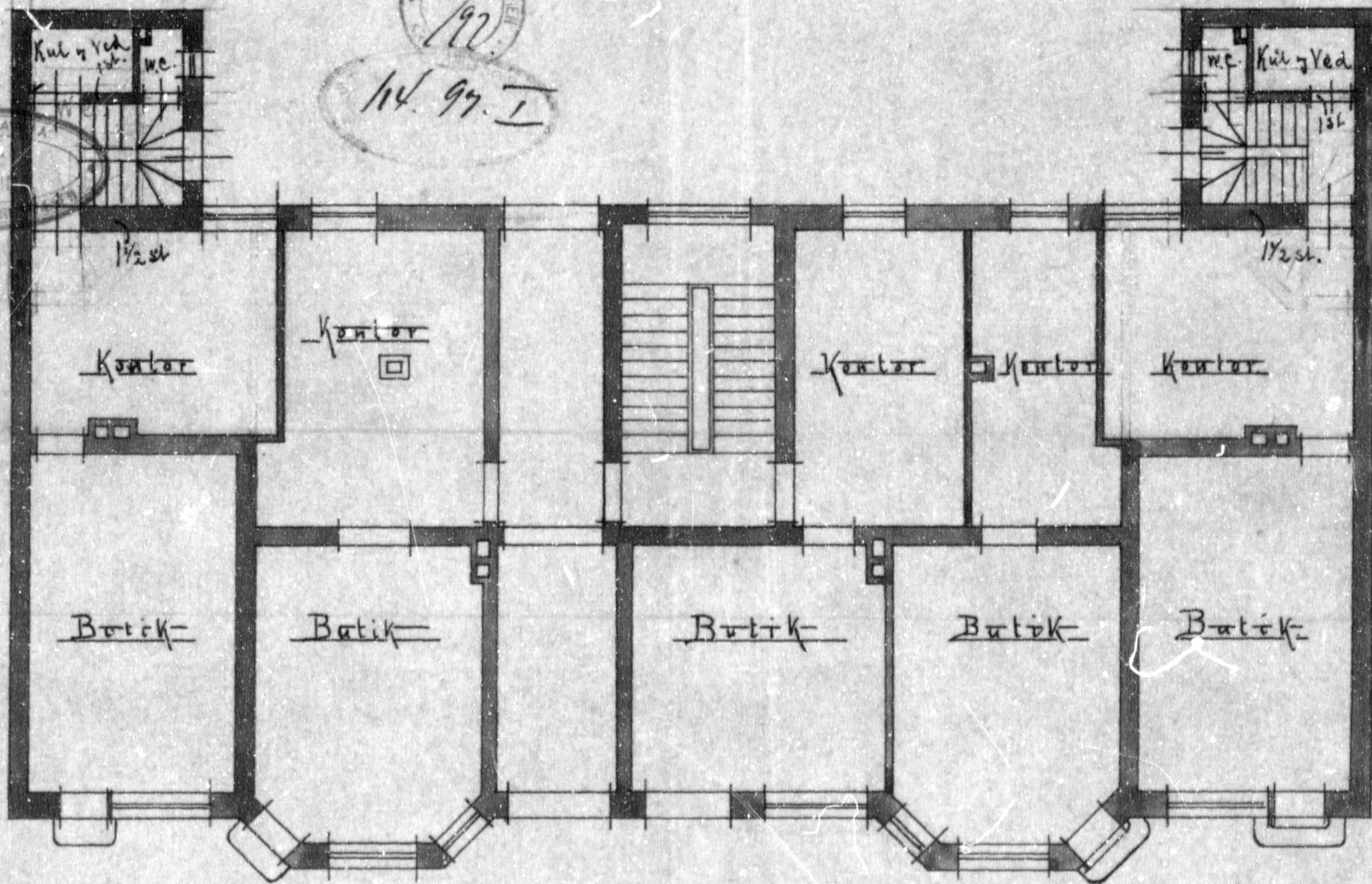
Skovveien No 34 27

NEBIFOTOGRAFERT - 19 X

140. 94 1ste Etages Plan.



14. 99. I



410 26
11/4 97

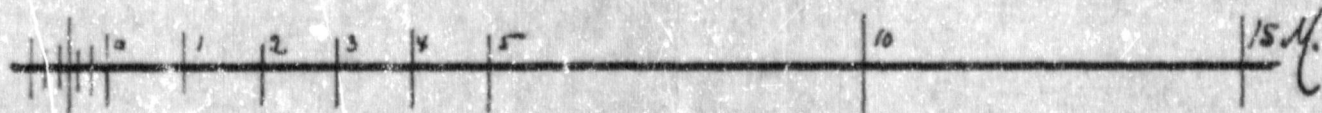
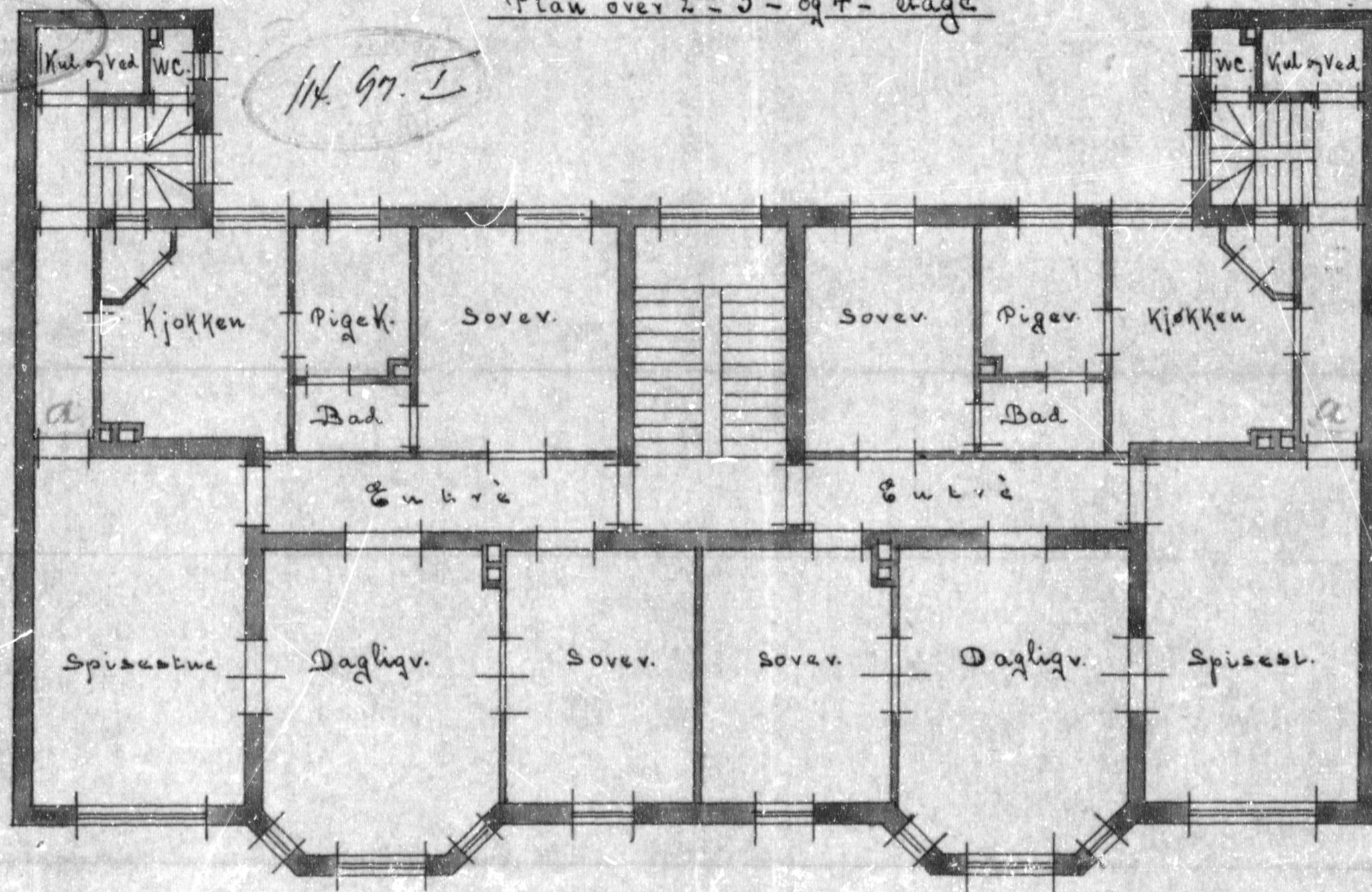


Skovveien 37 nylt 27.
Plan over 2^{de} 3^{de} og 4^{de} etage

VESEDTOORFERT-19 X



11/4 97. I



N^o 37 Skarveier

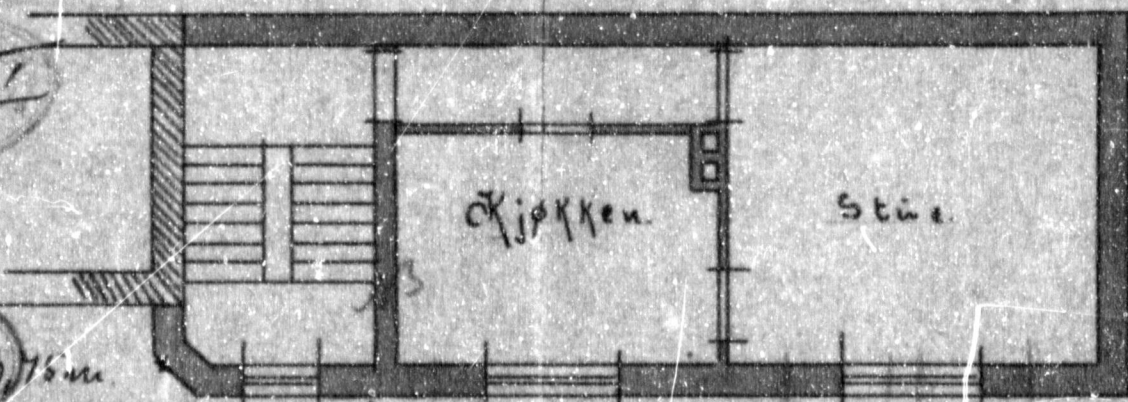
Tilbygning

T.D.N. 346 97



ARHITEKT TERT. 19 X

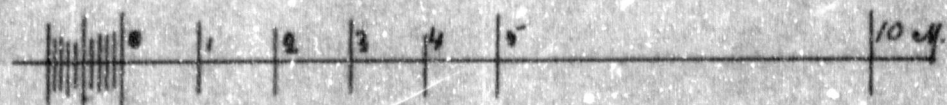
1379. 97. I



2de etage.



1ste etage.



at
V. L. N. 410. 96.
Bilag.

NEBSTORRAFERT- 19 X

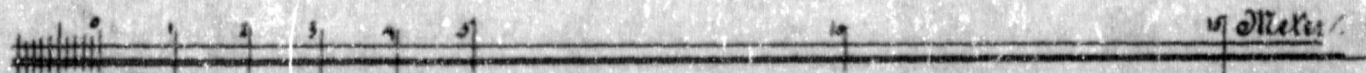
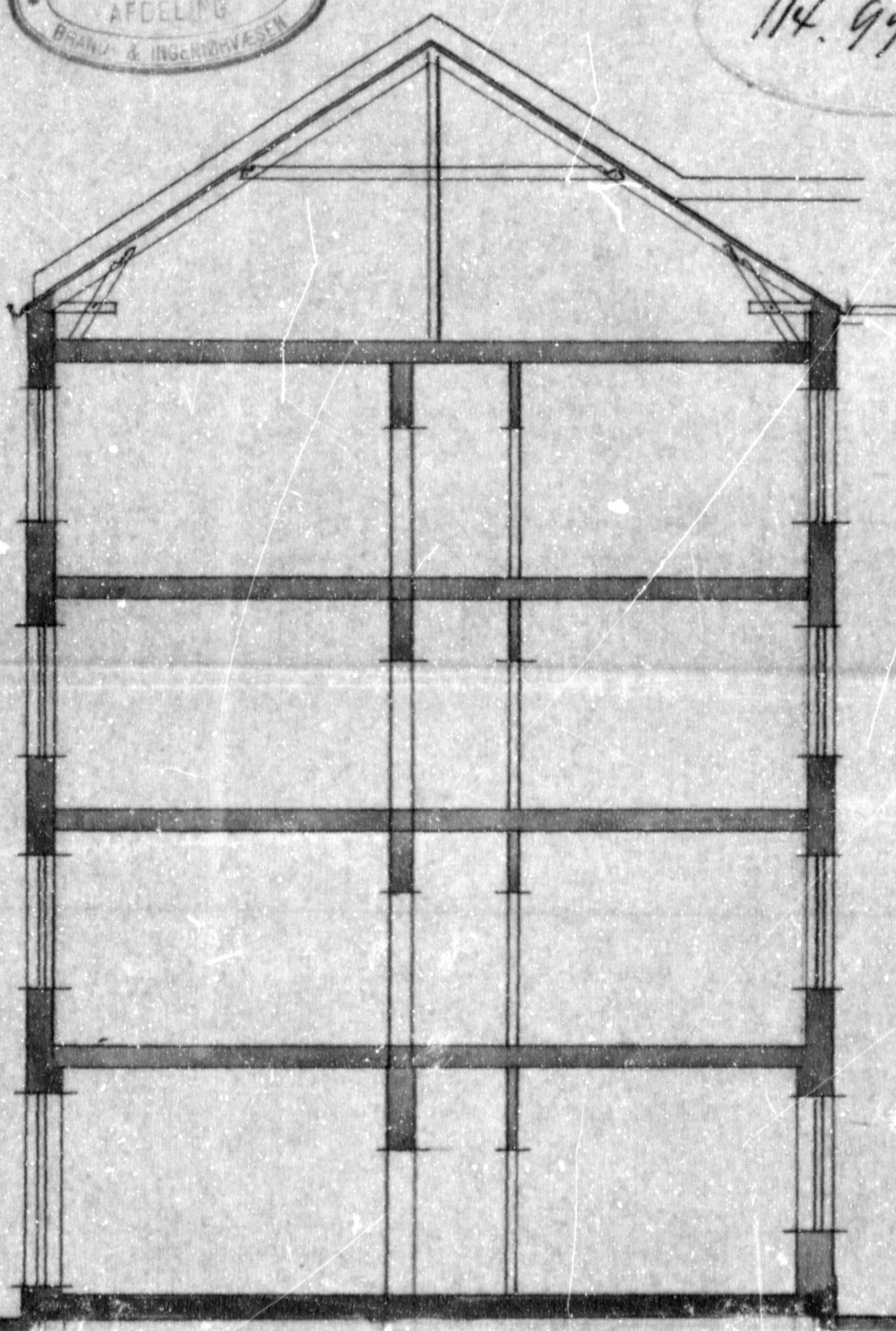
Nyl Tmt 4 12/11 97

27
Skovveien 27

Snit a-b



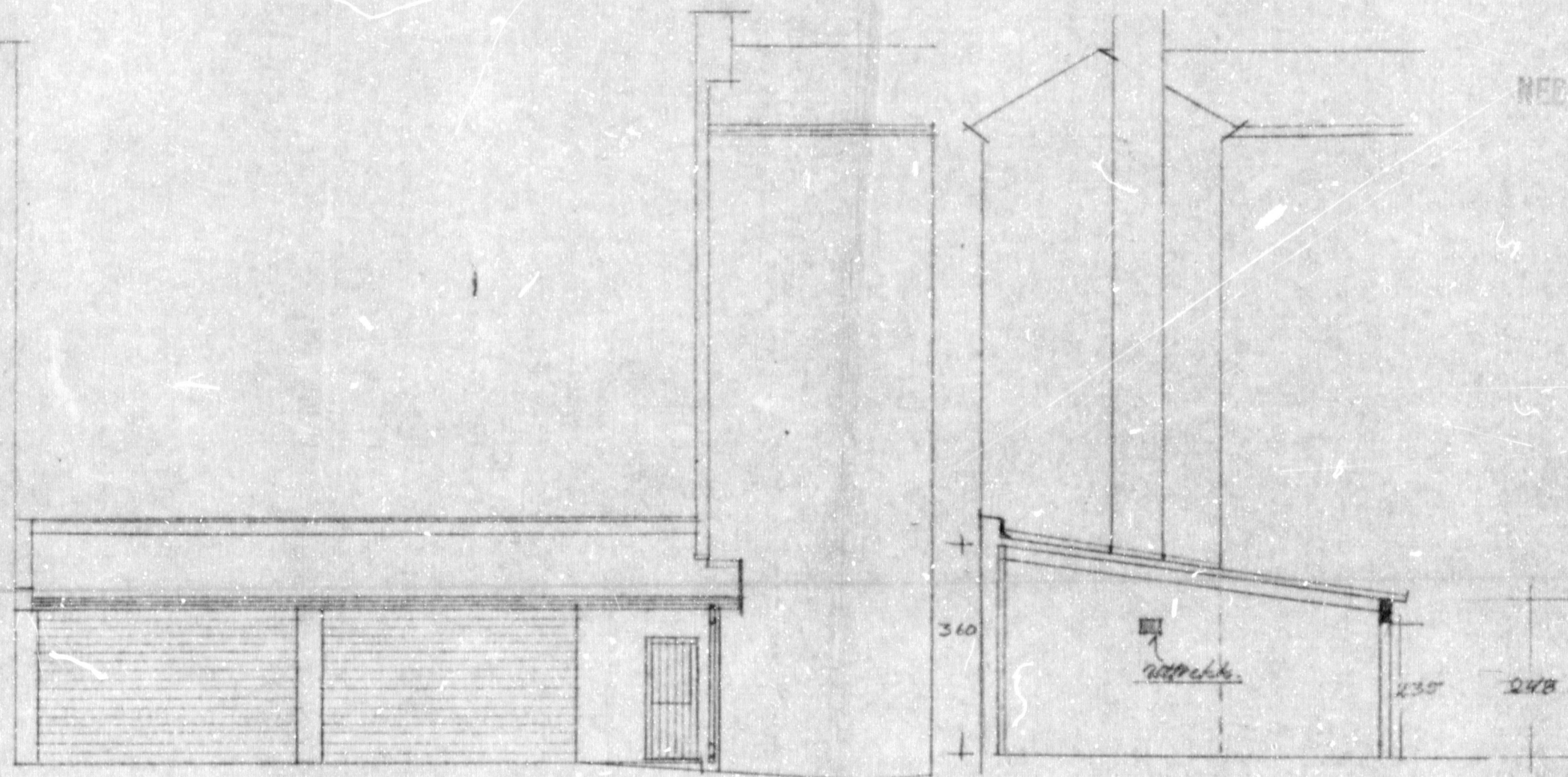
114. 97. I



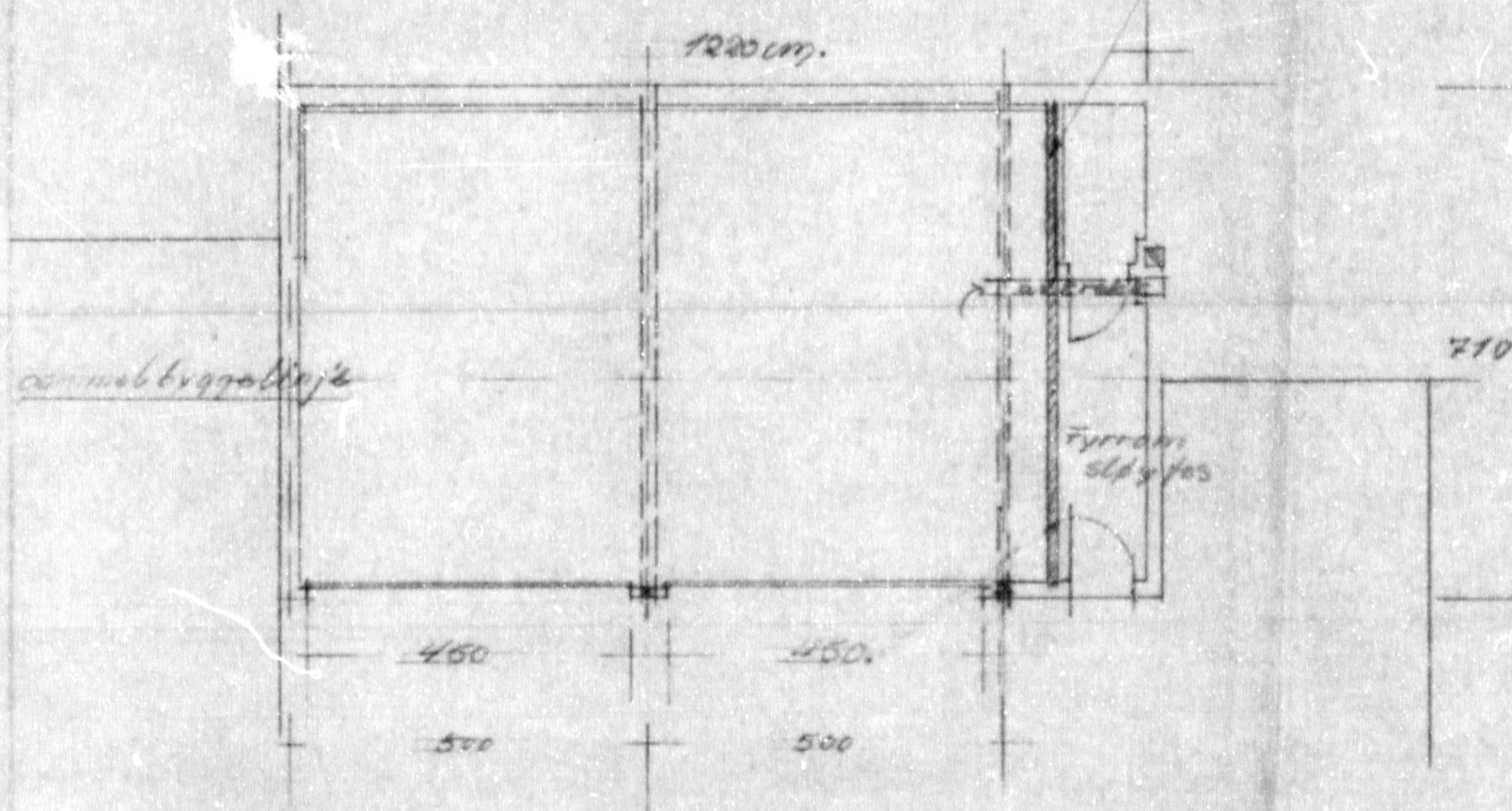
10 Meter

114. 97. I

NEEFOTOGRAFERT-19 X



vegg flyttet



OSLO BYGGEREGISTRASJON
01226 1 500000
Gnr.

2

Skovveien 27

G. Eriksson, Skovveien 27

Ombygg. tider til opparbeidelse 1/10 1/10

Ofagnum, Ark.

Oslo 9/4 56, 28/10 56 Tegner 3.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

Deres ref.: David
Gulbrandsen

Vår ref.: 201817126-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Martin Dyvik

Dato: 04.11.2019
Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKOVVEIEN 27	Eiendom:	213/407/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET SKOVVEIEN 27	Adresse:	v/ Terje Kolbu, Skovveien 27, 0257 OSLO
Søker:	NORSK BRANNVERN AS	Adresse:	Strandveien 33, 3050 MJØNDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Skovveien 27

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 25.10.2019.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Martin Dyvik - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET SKOVVEIEN 27, v/ Terje Kolbu, Skovveien 27, 0257 OSLO, terje.kolbu@gmail.com



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Bygghuset AS
Trollåsveien 4
1414 TROLLÅSEN

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 04.08.2025
202308958 - 7
Oppgis alltid ved henvendelse
Zeeshan Aziz

Adresse: SKOVVEIEN 27 Eiendom: 213/407/0/0
Tiltakshaver: FLOWW FRISØRER AS Søker: Bygghuset AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Skovveien 27

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av kjøleanlegg mottatt 29.07.2025.

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

Godkjent tegning

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202308958			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-01		1/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler

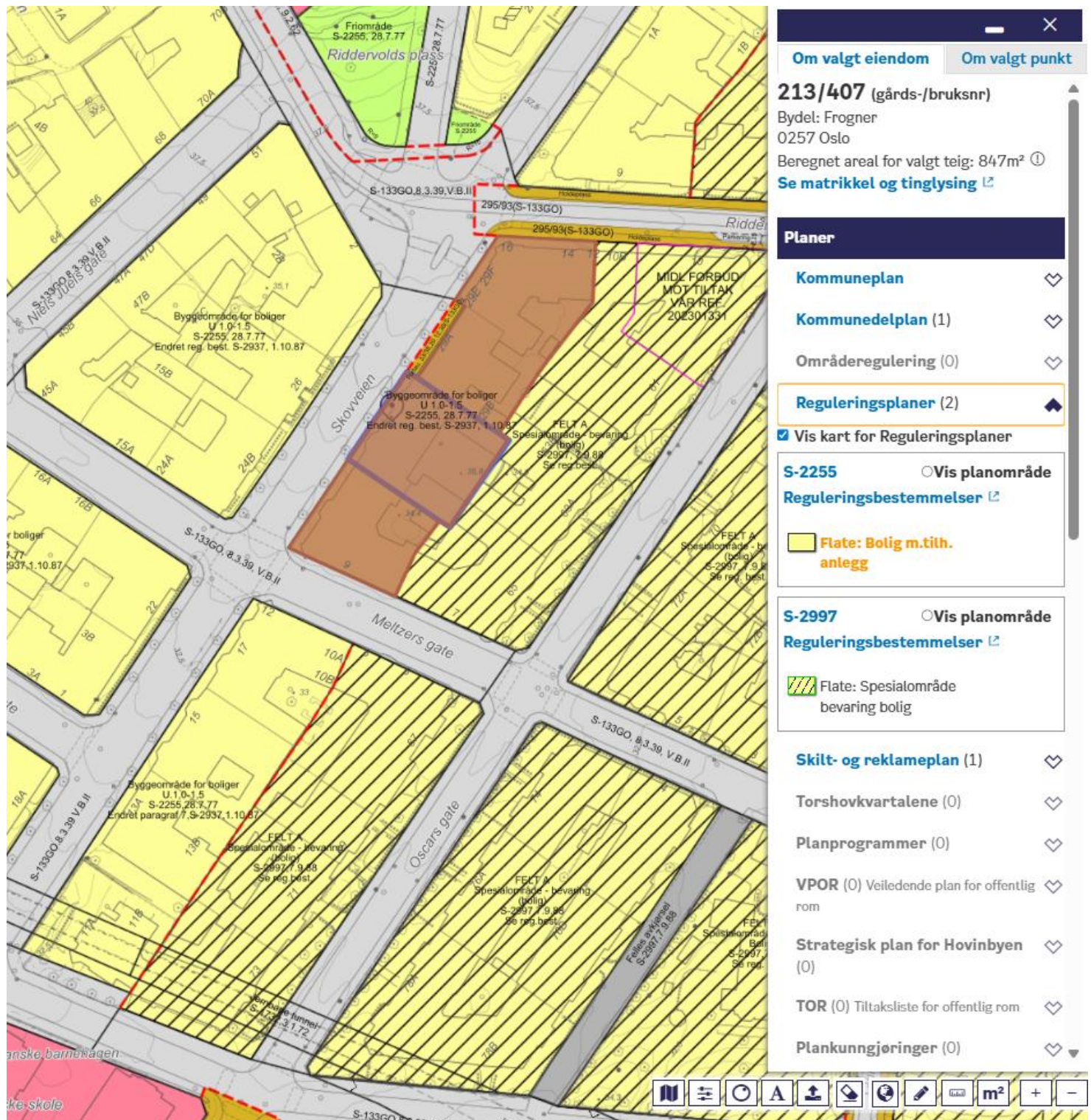
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

FLOWW FRISØRER AS, Skovveien 27, 0257 OSLO

Reguleringskart 19.02.2026



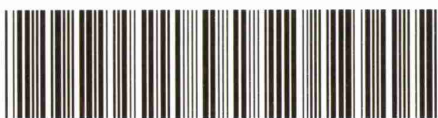


TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:



Doknr: 73786 Tinglyst: 05.12.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT
5. dec. 90 73786
Byggslo. i Oslo
OTTE

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglygingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglyingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Advokat Jan Fredrik Ottesen v/adv.film. Morten Berg	Adresse	Postboks 1600 Vik 0119 Oslo 1	Telefon	02-41 18 34
------	--	---------	----------------------------------	---------	-------------

1. Eiendom	Gnr. 213	Bnr. 407	Fnr.	Kommune Oslo
2. Hjemmels- haver	Navn Inger Eriksson, Skovveien 27 Gustav Eriksson, Skovveien 27			Fødselsnummer 110822 [REDACTED] 110705 [REDACTED]
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	120		21				41			
2	N	138		22				42			
3	G	68		23				43			
4	N	38		24				44			
5	B	137		25				45			
6	B	137		26				46			
7	N	38		27				47			
8	B	137		28				48			
9	B	137		29				49			
10	B	137		30				50			
11	B	137		31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1224		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon

SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Skovveien 27

7. Supplerende tekst

Som sikkerhet for sameiets krav på sameierne i bygget, har sameiet pantesikkerhet for kr. 20.000.- i hver seksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst for bygget uten opptrinnsrett.

Dato

19-10-90

Sted

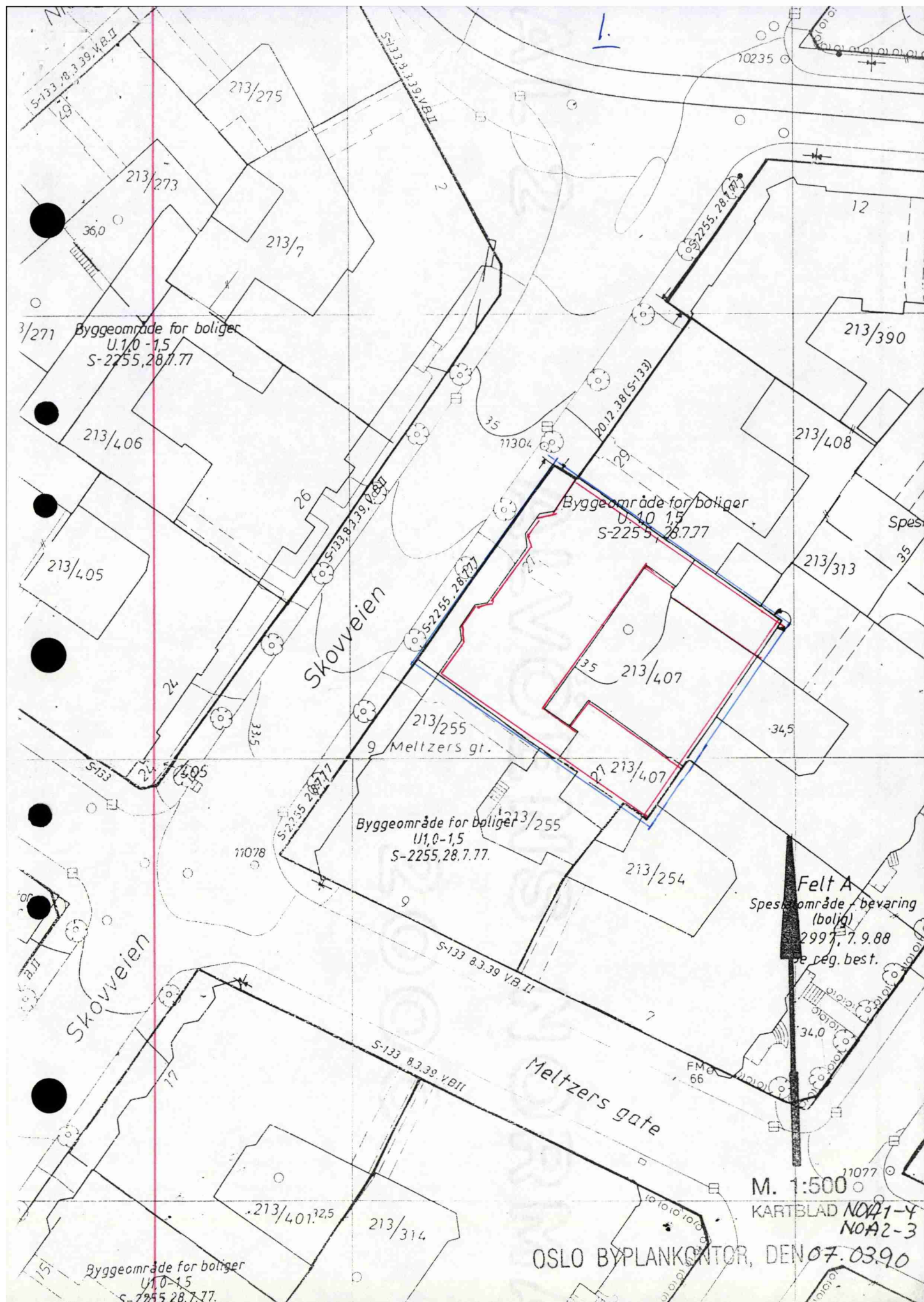
O.Slo.

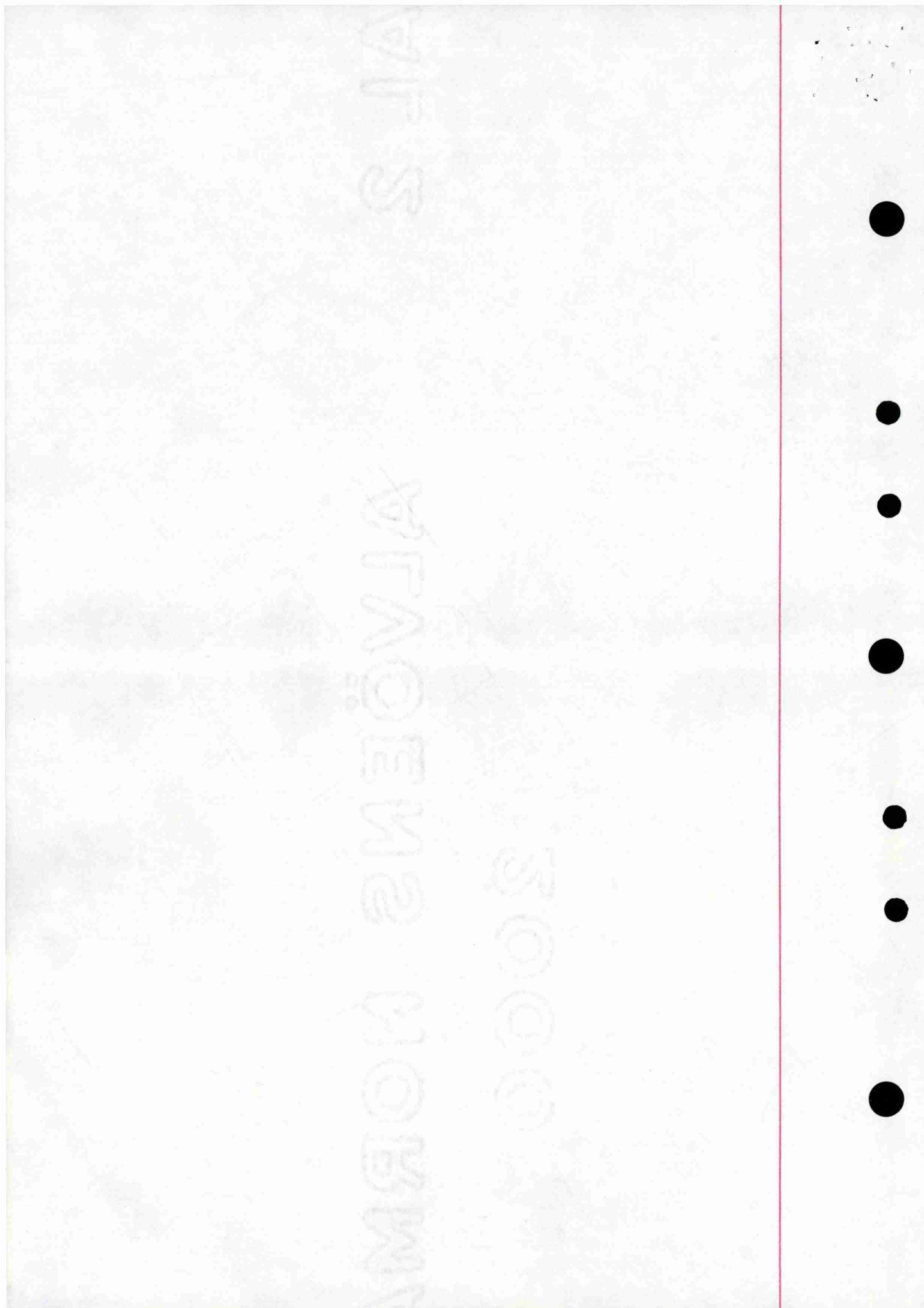
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

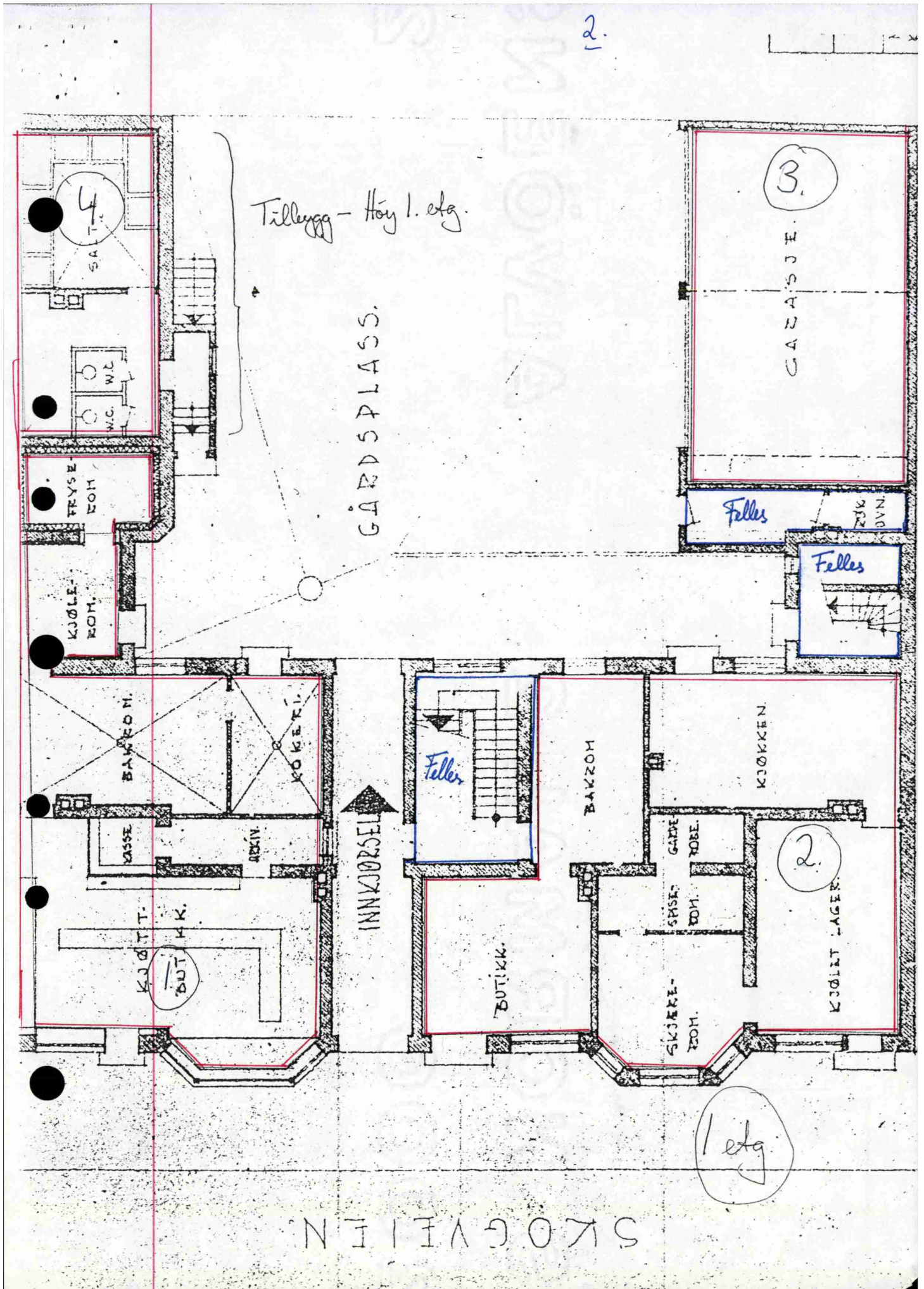
Einar Eriksson
Inger Eriksson

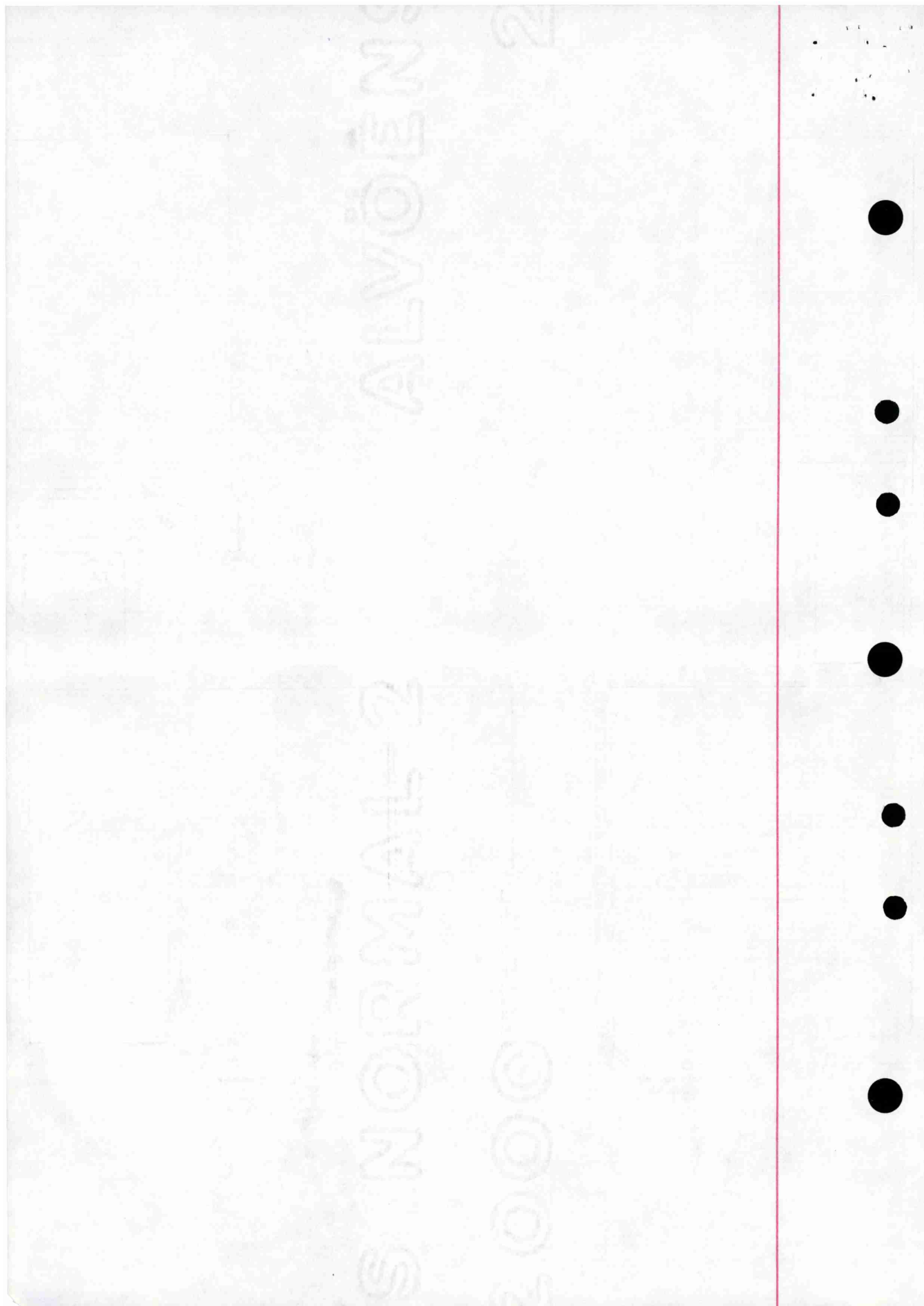
Tinglysingsstempel

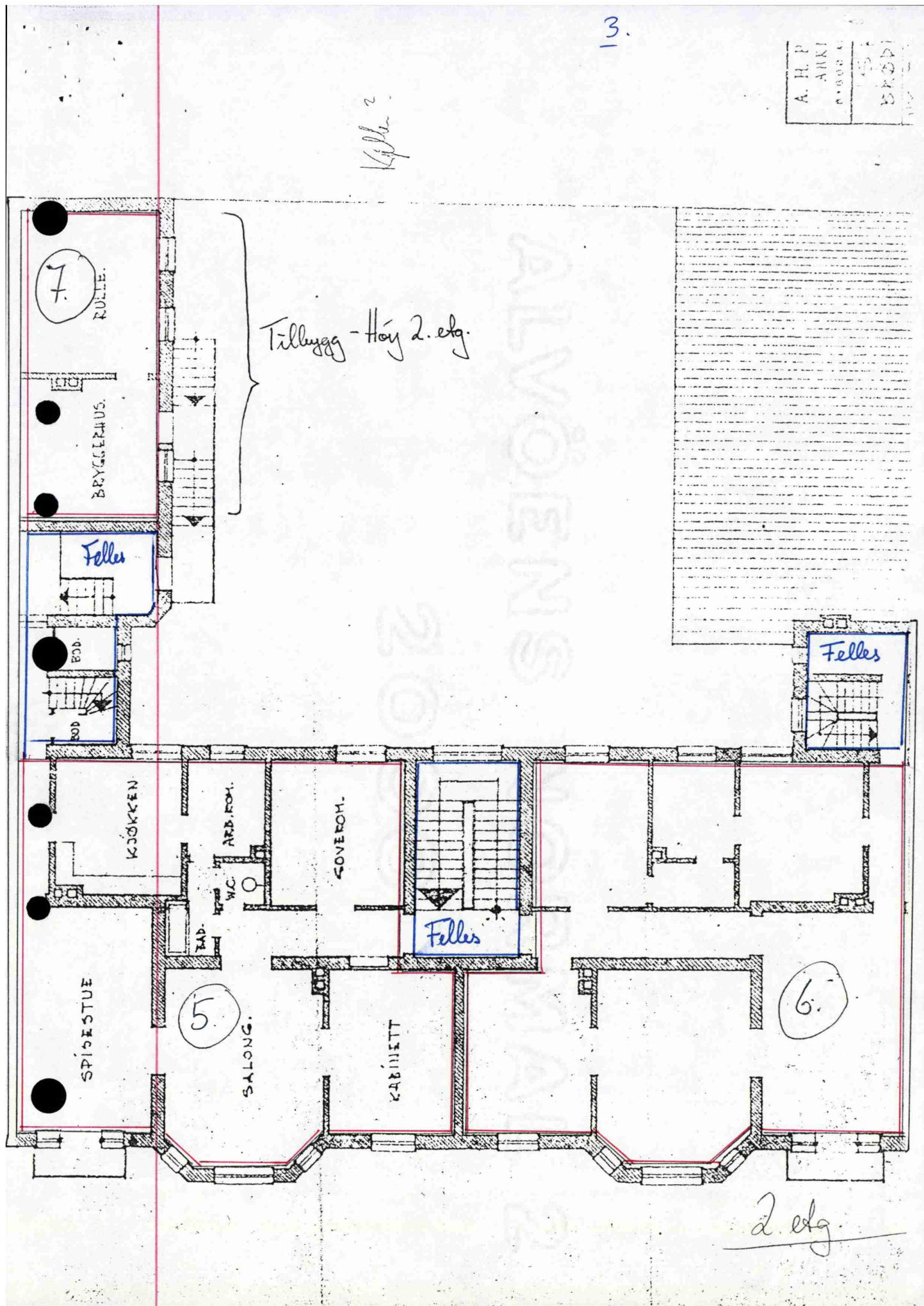
rot 1-91
rett kopi:
F/S

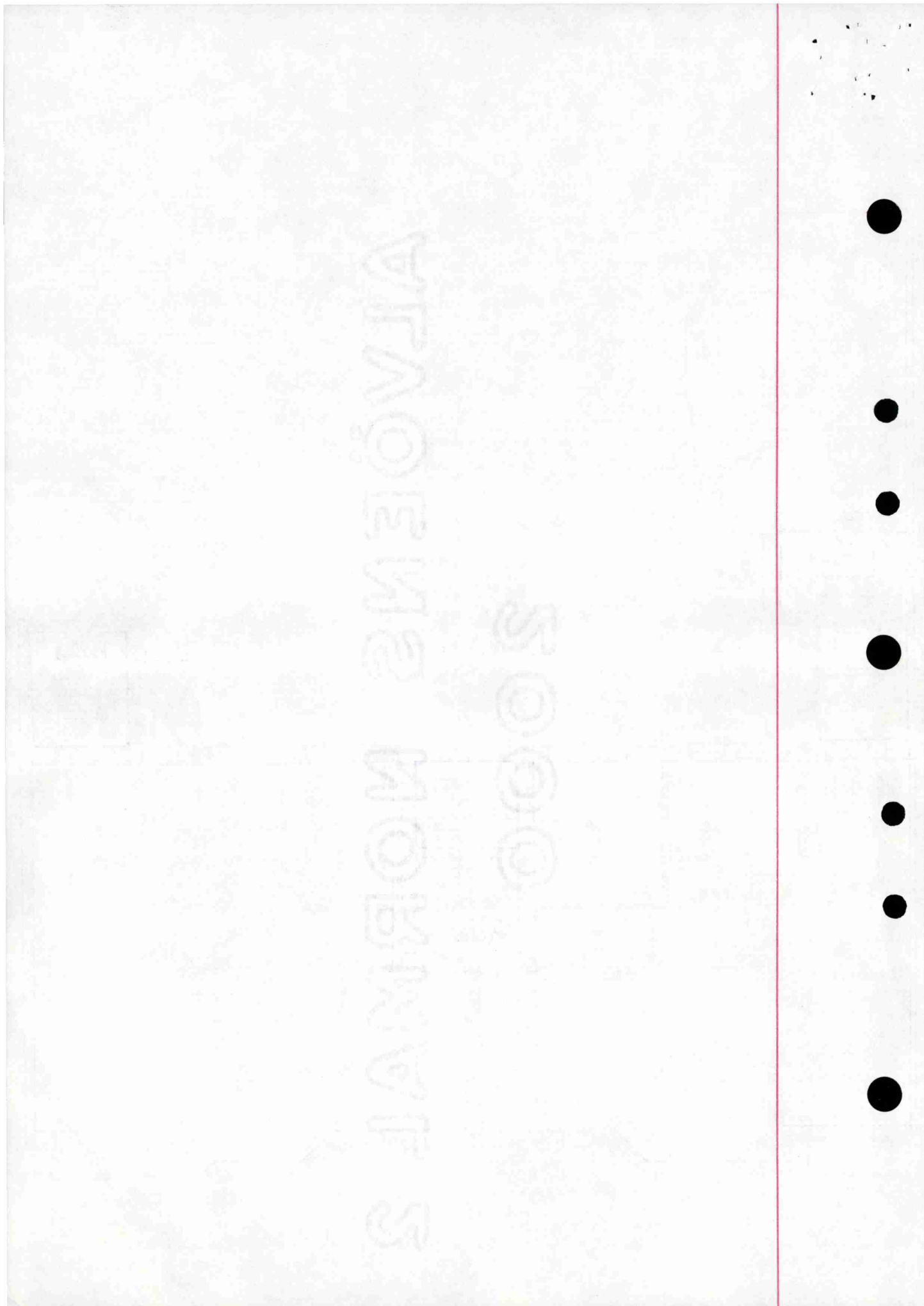


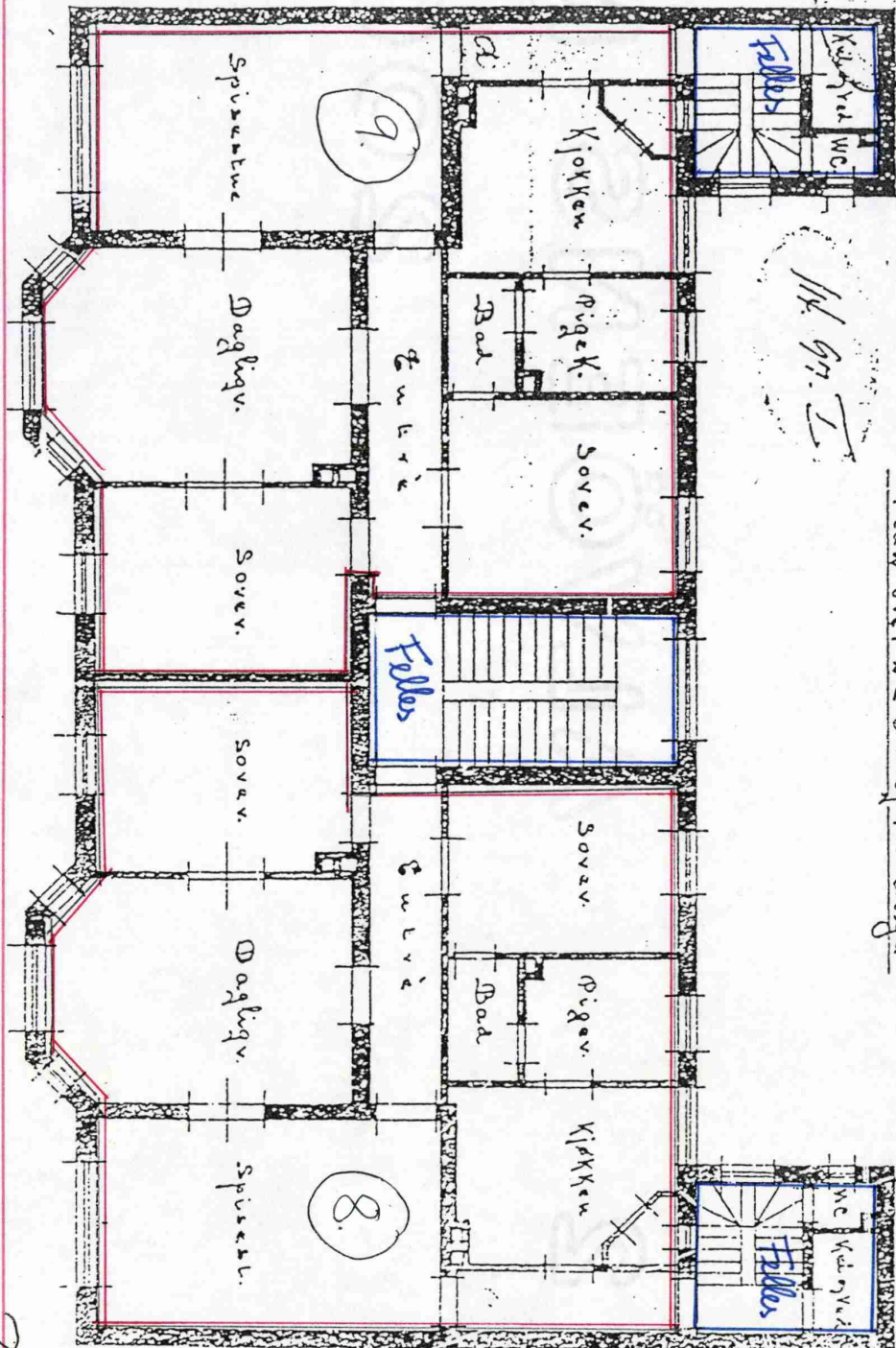






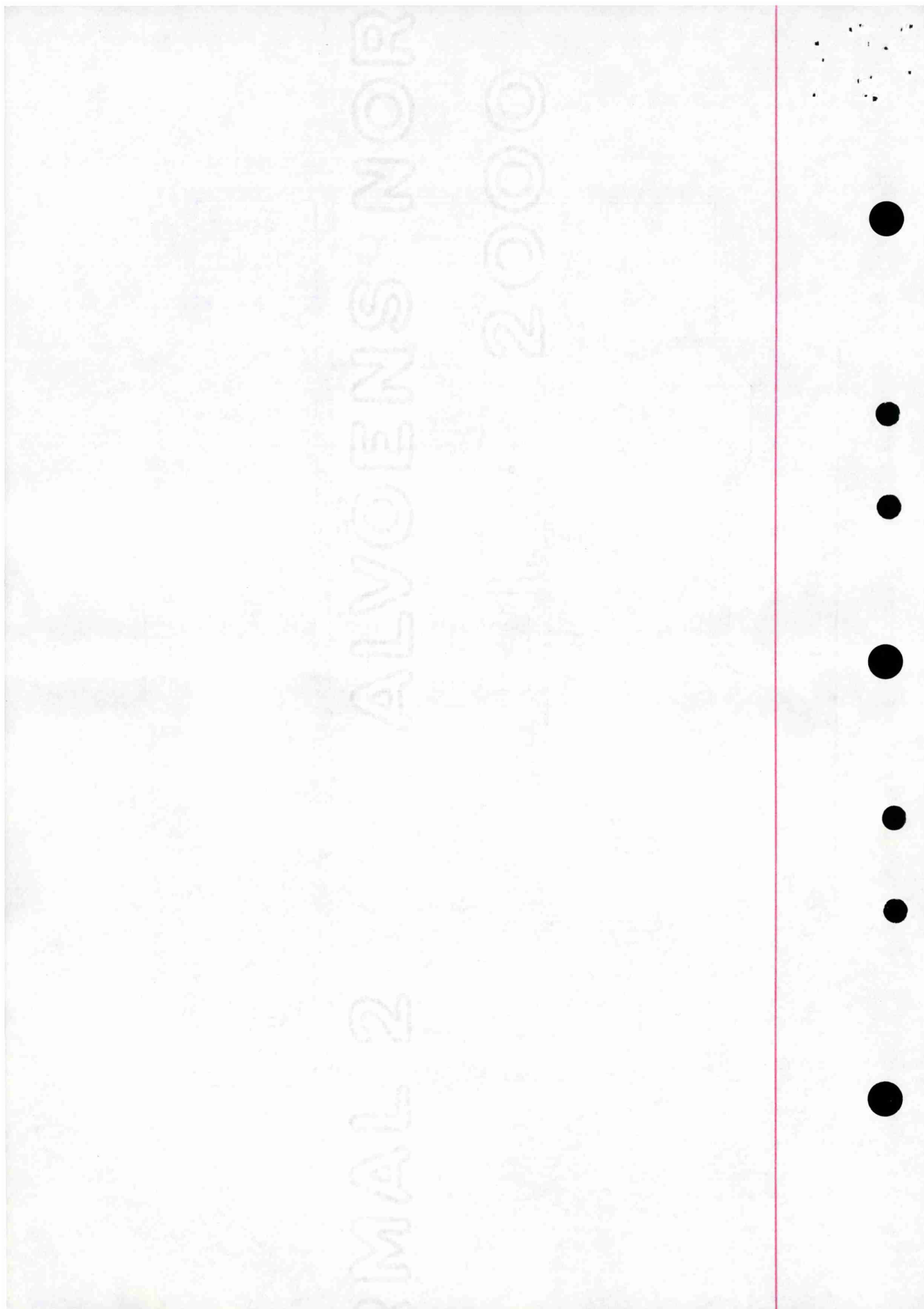


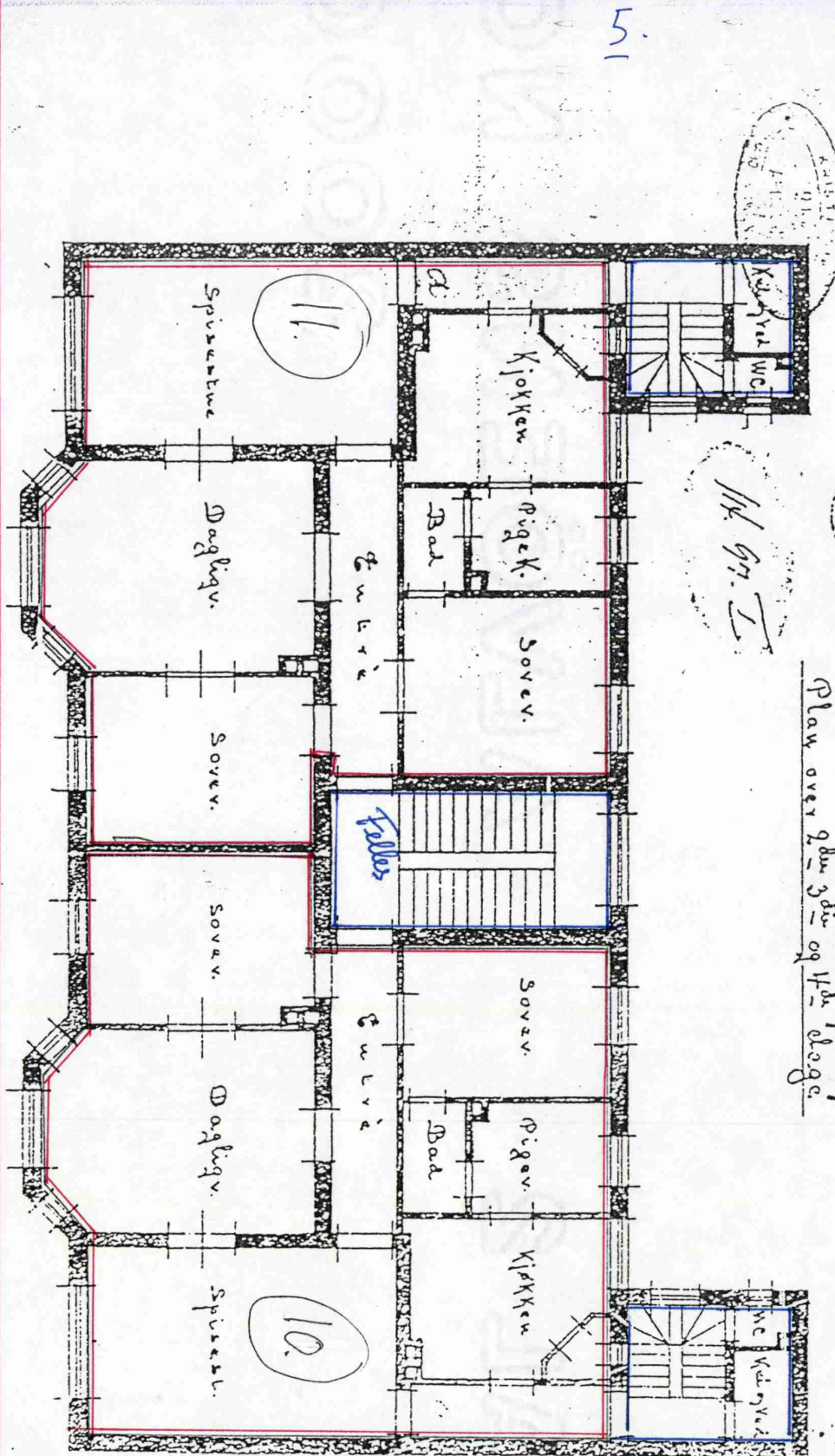




Skriveien 37 m/27.
Plan over 2de 3de og 4de etage.

3. etg





Sloveien 37 27/27.
Plan over 2de 3de og 4de etasje.



4. etg

