

FROGNER

Skovveien 27

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ønsker
velkommen til Skovveien 27! Foto:
Joakim Karlsen.



Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 17 400 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

135/152 kvm

ENERGIMERKING

F - Oransje

OMKOSTNING KJØPER

451 910,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

847 m² (eiet)

TOTALPRIS

17 945 410,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

5 265,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 93 500,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

22 000,-

BYGGEÅR

1898

Din megler



Håkon Hovland

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

hakon.hovland@emera.no

+47 473 51 337



Vakker, klassisk og elegant Frognerleilighet med "tre på rad" | Herskapelige rom, balkong og ildsteder | Parkering*

Velkommen til Skovveien 27

Her presenteres en særdeles elegant og modernisert 5-roms leilighet i en ærverdig bygård på Frogner, beliggende i en høy 2. etasje. Planløsningen er luftig og representativ, med store, sammenhengende rom og en naturlig flyt mellom tre stuer, hvorav én integrert med kjøkken. Klassiske kvaliteter som stukkatur, rosetter og generøs takhøyde danner en vakker ramme rundt boligen, mens nyere oppgraderinger av kjøkken og bad tilfører moderne funksjonalitet og høy standard.

Høydepunkter:

- To delikate bad oppgradert i 2017
- Dagligstue, TV-stue og spisestue med kjøkken
- Elegant Kvik-kjøkken fra 2016 med integrerte hvitevarer
- To soverom mot stille bakgård
- Svært hyggelig balkong på ca. 3 m²
- To lune peiser
- Parkering i bakgård*



En klassisk leilighet med store, luftige rom som kombinerer historisk sjarm med moderne komfort.





Leiligheten har to herskapelige stuer som ligger vakkert på rekke og skaper en luftig romfølelse.





Hovedstuen preges av store, klassiske vinduer, en elegant kamin samt en imponerende takhøyde på 3,25 meter.









Takhimlingen er rikt utsmykket med dekorative detaljer.







Den tilstøtende stuen fremstår som en mer tilbaketrukket og lun salong, ideell som TV-stue eller bibliotek.





Her er det god plass til en komfortabel
sittegruppe for rolige kvelder.





Rommet kompletteres av en smakfull, plassbygget reolløsning med integrert og diskret TV-møblement.





Åpne overganger mellom stuenes skaper en god flyt og en sosial atmosfære i boligen.





Kjøkkenet fra Kvik ble modernisert i 2016 og har klassiske fronter kombinert med benkeplate i tre.





Her er innredet langs to vegger og fremstår som både stilfullt og elegant, med rikelig skap- og benkeplass.











Rommet oppleves luftig og sosialt, med god plass til et stort spisebord.





Med fløydøren som elegant bindeledd oppleves balkongen som en naturlig forlengelse av spisestuen.





Uteplassen gir rom for et mindre
cafébord med tilhørende stoler.





Hovedsoverommet fremstår som en elegant og sofistikert suite, utført i dype, harmoniske fargetoner.





Rommet har plassbygde garderober integrert , en veggisje og en praktisk, plassbygget sjenk under vinduet.





Soverommet har direkte tilknytning til hovedbadet, noe som danner en privat og tilbaketrukket sone.





Leiligheten har to svært delikate og moderne flislagte bad, begge oppgradert i 2017.





Hovedbadet er svært smakfullt med et innfliset badekar som understreker rommets helhetlige og eksklusive preg.









Begge badene har varmekabler i gulvet, downlights i tak samt mekanisk ventilasjon.



Bad nr. 2 har vegghengt toalett, slett servanttinnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Det andre soverommet er av god størrelse, med plass til dobbeltseng.





Også her er det etablert plassbygde oppbevaringsløsninger som understreker boligens gjennomførte standard.





Rommet egner seg utmerket som soverom, gjesterom eller et representativt hjemmekontor.



A photograph of a modern interior hallway. The focal point is a large, white, floor-to-ceiling double-door cabinet with two small, dark, rectangular handles. The floor is made of light-colored wood planks. To the left, a dark green wall is visible. To the right, a doorway leads to another room. The lighting is soft and even.

Fra entréen er det direkte tilgang til både de sosiale sonene og den private delen av boligen.





Entréen har gode oppbevarings-
muligheter med plassbygd skap samt
en nisjeløsning med hyller og knagger.









Adkomst til leiligheten via et felles trapperom med bevarte, klassiske detaljer.



INGEN
PARKERING

*Seksjonen har vedtektsfestet rett til å
disponere 1 parkeringsplass i gårdsrom.





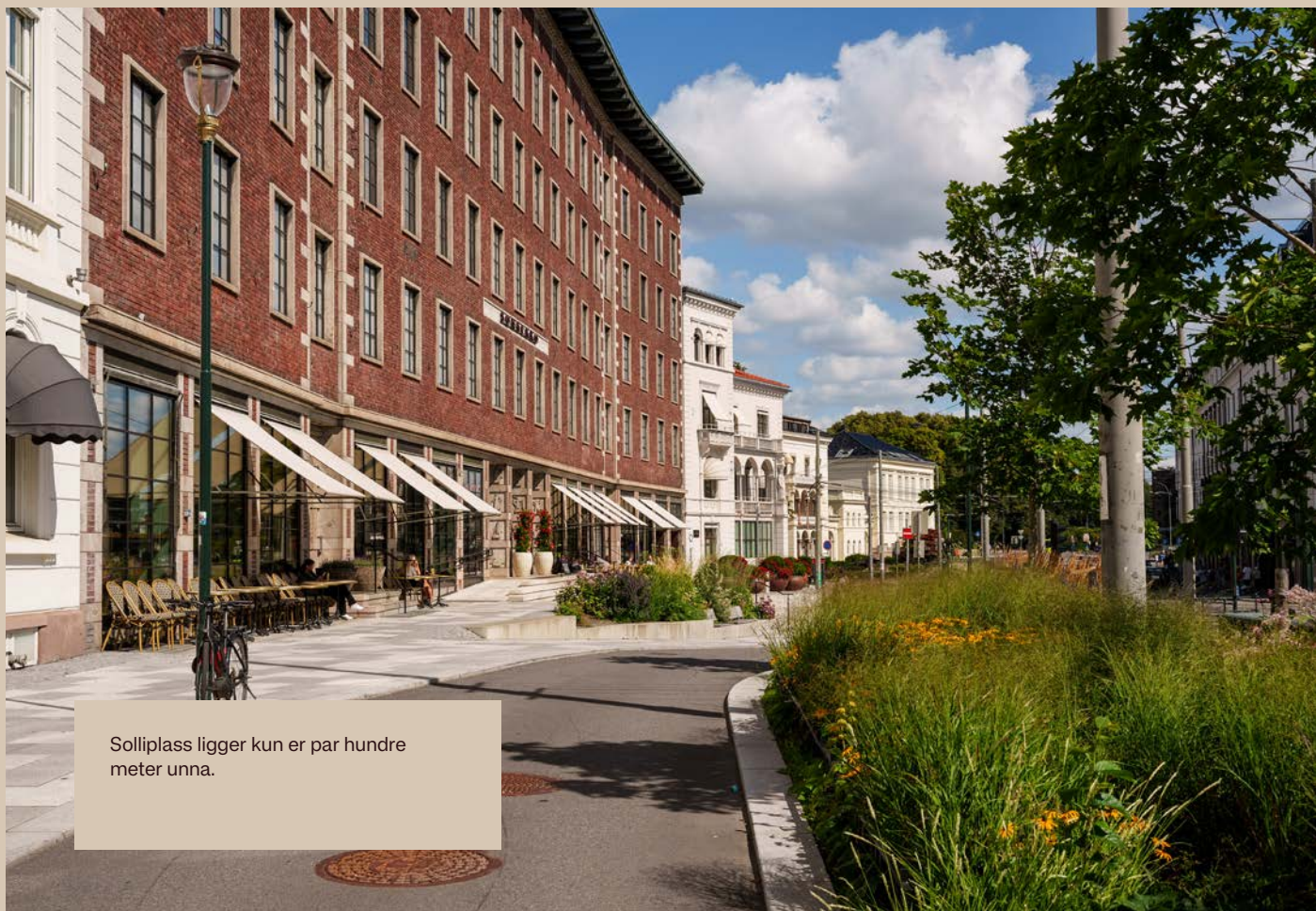
Området preges av klassiske bygårder med et urbant og levende byliv på bakkeplan.



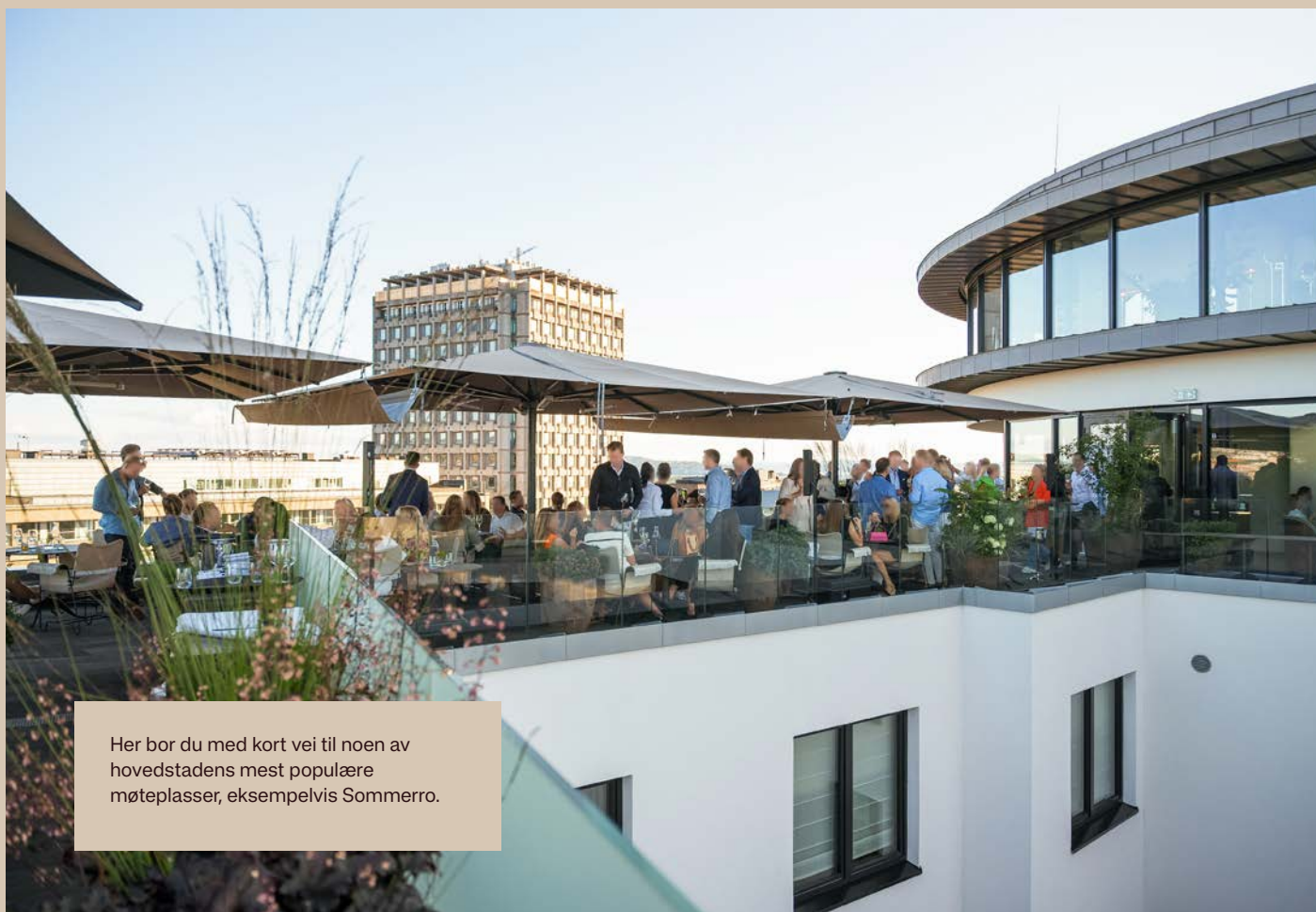


Beliggenheten er sentral, med
handlegater og servicetilbud samt
kollektivtilbud rett utenfor døren.

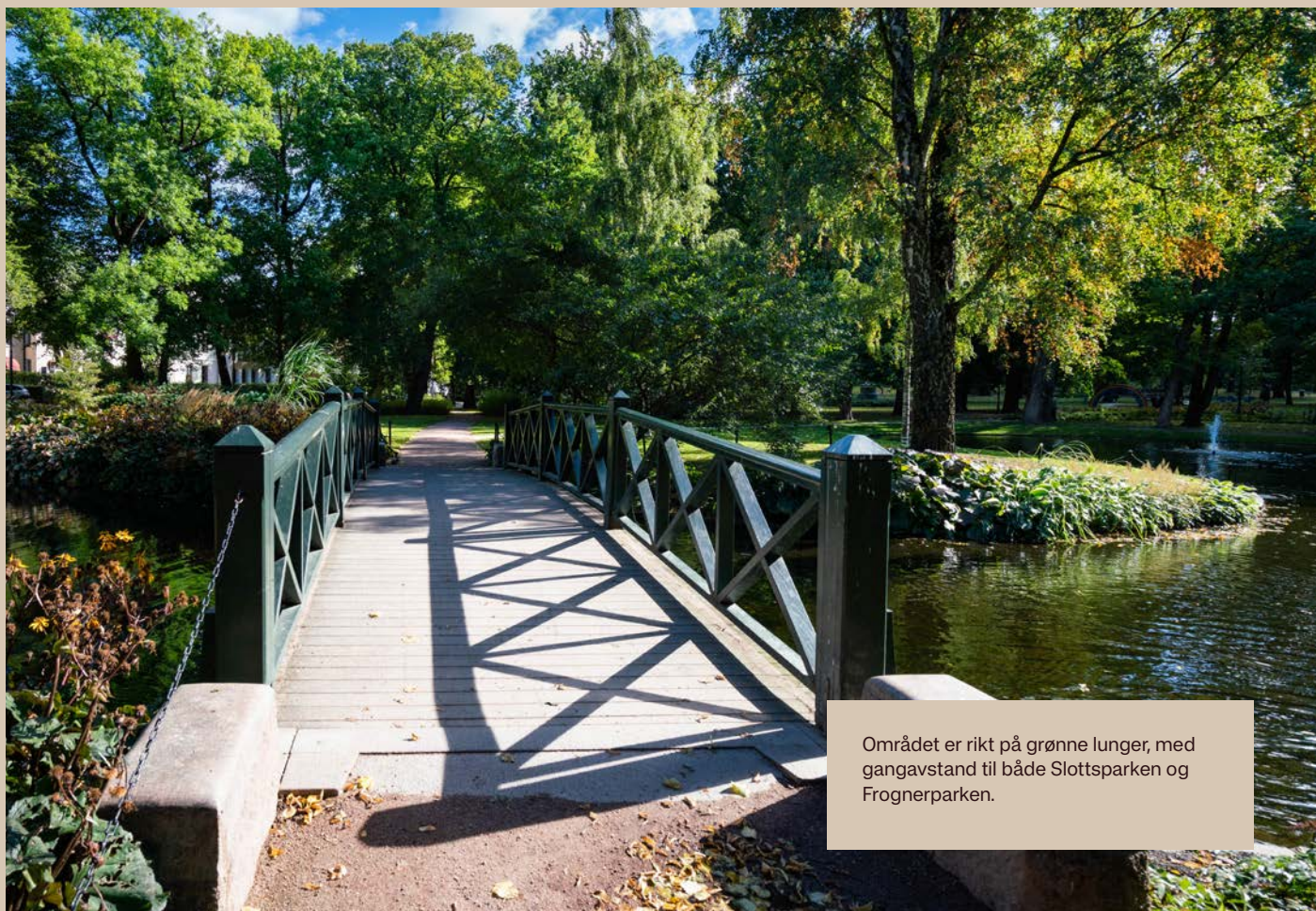




Solli plass ligger kun er par hundre meter unna.



Her bor du med kort vei til noen av hovedstadens mest populære møteplasser, eksempelvis Sommerro.



Området er rikt på grønne lunger, med gangavstand til både Slottsparken og Frognerparken.

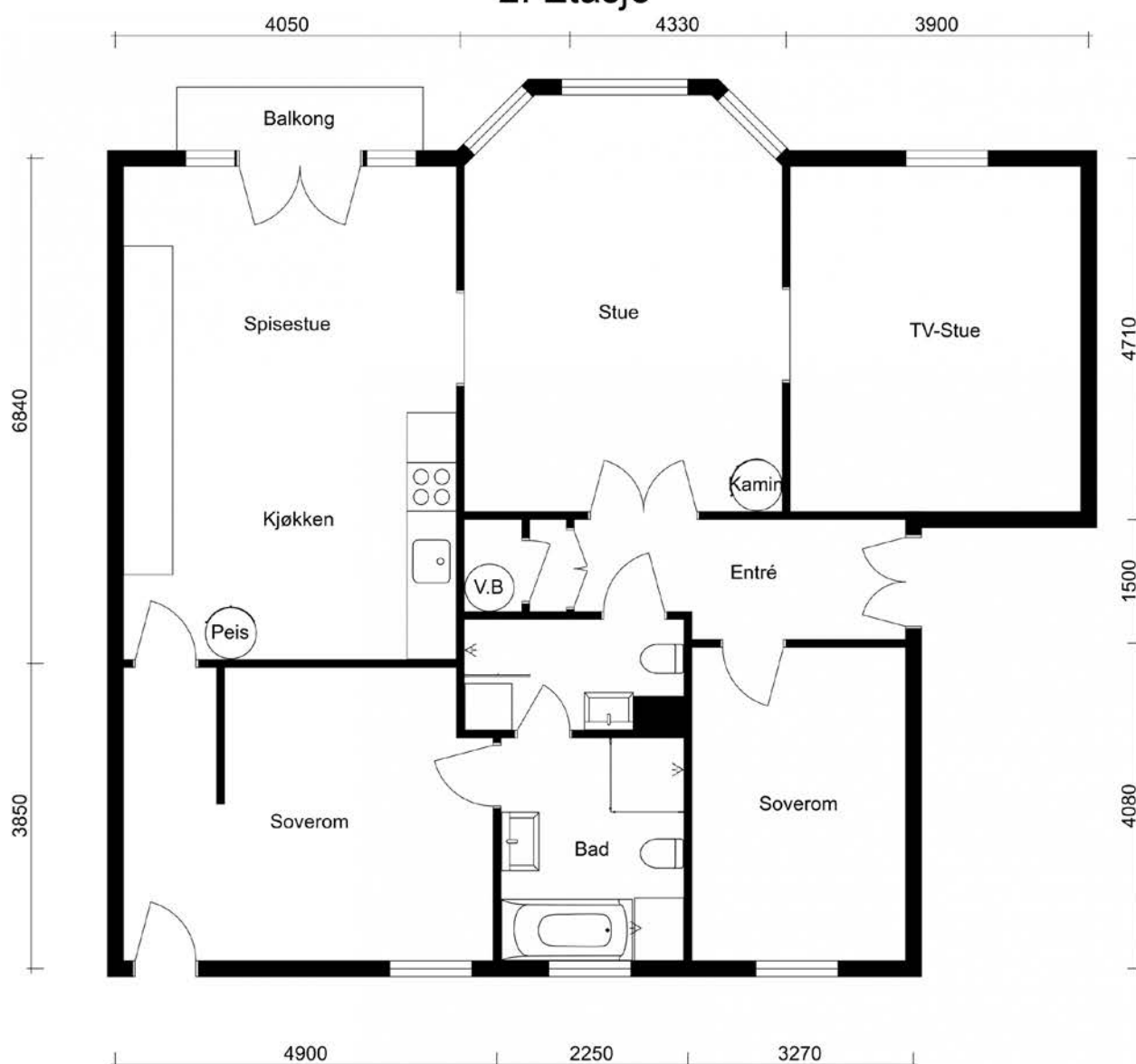


Planteegning



Skovveien 27

2. Etasje



SKOVVEIEN 27

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 17 400 000

Omkostning kjøper

17 400 000,00 (Prisantydning)

93 500 (Andel av fellesgjeld)

17 493 500 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

437 320 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

438 410 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

451 910 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

17 931 910 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

17 945 410 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 17 945 410

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 265,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkl. bl.a. reparasjon og vedlikehold, renovasjon, snørydding, div. honorarer og driftskostnader, forsikringspremie samt Internett/bredbånd.

Totalt utgjør felleskostnadene kr. 5 265,- inkluderer snørydding til kr. 132,36,-. Beløpet inkluderer ikke parkering i bakgård eller garasjeleie.

Informasjon fra styret vedrørende økning av felleskostnader:

"Her stipuleres en økning på 2000 +/-, hvorav rundt 1500 av denne økningen knyttes til nedbetaling av lån for tiltak balkonger. Den resterende økningen dekker økte kostnader pga prisstigning de siste årene.

Nye fellesutgifter vil vedtas på styremøte 9. mars. Forventes økt per forfall april "

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det må alltid forventes at det i eldre bygårder dukket opp behov for vedlikehold som igjen vil kunne kreve kapital innkreving, øke andel fellesgjeld og felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 6 626,- (2026)

Selger mottok nytt vedtak om eiendomsskatt den 28.02.2026. Fastssatt eiendomsskatt for 2026 utgjør kr 6 626,-.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistede til kommunen.

Fellesgjeld

Kr 93 500

Kommentar andel formue fra styret: "merk at formue er bevegelig ettersom det betales løpende kostnader."

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiets långiver(e): DNB

Saldo: kr. 855 000,-

Nedbet. dato: 1/3 2032

Rentesats: 6,65%

Avdrag: 16200

Bet. f.o.m.: mars 2026

Mnd. igjen av nedbetalingstid: 71 mnd.

Seksjonens andel av fellesgjeld: 11% av 850 000 = kr. 93 500,-.

Fra styret:

"Seksjonens andel av fellesgjeld er 11 prosent. Det ble tatt opp et lån på 850 000 i november 2025. Annuitet over seks år. Vi venter på nøyaktig informasjon mht. fra DNB. Mht. status."

Sikringsordning

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.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Fiberavtale er inkludert i fellesutgiftene. Avtalen leveres av GlobalConnect.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 22 000 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 4 298 011 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 12 568 587 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen har en særdeles attraktiv og sentral beliggenhet i et av Oslos mest ettertraktede og fasjonable boligområder på Frogner, i umiddelbar nærhet til Riddervolds plass og med Uranienborgparken som nær nabo. Området preges av klassiske og detaljrike bygårder, rolige gateløp og frodige grøntarealer, samtidig som det urbane bylivet er like utenfor døren.

Her bor du med kort gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, et bredt utvalg av velrenommerte restauranter, hyggelige kafeer og servicetilbud. Nabolaget byr på alt fra dagligvarebutikker og spesialforretninger til bakerier, kaffebarer, kino, vinmonopol og treningssentre. Solli plass ligger få minutters gange unna og fungerer som et naturlig knutepunkt med ytterligere fasiliteter og byliv, samt hyggelig gangforbindelse videre mot sentrum, Aker Brygge og Tjuvholmen.

Området er også rikt på grønne lunger og rekreasjonsmuligheter. Det er gangavstand til både Slottsparken og Frognerparken, sistnevnte med Vigelandsskulpturanlegg, Frognerbadet, Frogner stadion og Oslo Bymuseum. Parkene danner et perfekt utgangspunkt for spaserturer, trening og rekreasjon sommer som vinter. Videre er det kort vei til sjøen og flotte turmuligheter langs Frognerkilen og videre ut mot Bygdøy, med badeplasser, turstier og båtliv.

Beliggenheten har svært gode kollektivforbindelser med

buss og trikk i umiddelbar nærhet, samt kort gangavstand til Nationaltheatret stasjon med tog, Flytog og øvrige forbindelser. Dette gir enkel adkomst til hele byen og videre ut av Oslo. I tillegg er det gangavstand til barnehager, skoler, høyskoler og Universitetet i Oslo.

Dette er en sjelden kombinasjon av sentral beliggenhet, representativt bomiljø og grønne omgivelser – et ideelt sted for deg som ønsker å bo urbant, komfortabelt og med nærhet til alt Oslo har å by på.

Parkering

*Seksjonen har vedtektsfestet rett til å disponere 1 parkeringsplass i gårdsrom.

Iht. vedtektenes punkt II (avsnitt 7) er hver av de opprinnelige seksjonene (ekskl. garasjeseksjonen) sikret parkeringsplass i bakgård – enten i garasje eller på en utvendig oppstillingsplass. Vedtektene i sin helhet er vedlagt salgsoppgaven.

Det betales månedsleie på 292,- til Sameiet Skovveien 27 for oppstillingsplasser i bakgården og månedsleie på 1010,- til eiere av garasjebygg(seksjon 3) for en garasjeplass. Hvis man leier en av parkeringsmulighetene, betaler man for snøbrøyting 133,- hver måned i året.

Oppstillingsplassene er på sameiets fellesareal og ikke eiermessig knyttet til de respektive seksjonene. På eiendommen er det i tillegg garasje med 4 garasjeplasser som eies av Sameiet Thyme (opprinnelig eiere av gården). Disse garasjeplassene fordeles blant boligseksjonene etter ansiennitet og kan kun leies ut til sameiere, fortrinnsvis til eiere/beboere av boligseksjonene. Leie av garasjeplass er p.t. kr. 1010,- pr. mnd.

Parkeringsplassene fordeler seg slik: 4 av boligseksjonene får leie garasjeplass – kun 2 er utleid 4 av boligseksjonene disponerer til sammen 4

oppstillingsplasser 2 av næringsseksjonene disponerer til sammen 2 oppstillingsplasser 4 av næringsseksjonene disponerer ikke oppstillingsplass

OBS. Merk at portrommet er smalt og dermed gir begrensning på hvor store biler som kan kjøre inn. Nåværende eier har en Tesla model 3 hvor speilene må slås inn for å kjøre inn. Ca. mål på bredden på portrommet ifølge eier: "Maks 190 cm ved bakken for hjulene og utvider seg til 200 cm over en høyde på 12 cm over bakkeplan."

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år - Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: oslo.kommune.no – beboerparkering

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 847 m²

Bakgård med betongdekke. 4 garasjeplasser og flere biloppstillingsplasser i bakgård.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med

mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument for våningshus fra 1897.

Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest og er uattestert. Dokumentet bekrefter at det er søkt om oppføring av bygget, men gir ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for:

- Garasje, datert 04.10.1956
- Kjøle- og fryselager 13.04.1957

Det foreligger ferdigattest for:

- Brannalarmanlegg, datert 04.11.2019
- Oppføring av kjøleanlegg i bakgård, datert 04.08.2025

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.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, tv-stue, spisestue, to soverom, to bad samt balkong på 3 m².

Leiligheten disponerer tre boder i trapperom på til sammen ca. 7 m² og to loftsboder på til sammen 10 m².

Areal

BRA - i: 135 m²

BRA - e: 17 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 152 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 135 m² Entré, bad, to soverom, kjøkken, stue, bad 2, tv-stue og spisestue

BRA-e: 7 m² Boder

5. etasje

BRA-e: 10 m² Boder

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

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

Boder i trapperom:

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

Standard

Klassisk og elegant leilighet i en ærverdig bygård fra 1898. Her kombineres historisk sjarm med en takhøyde på opptil 3,25 meter, med moderne komfort og kvalitet.

Leiligheten er modernisert de siste årene, med blant annet et nytt kjøkken i 2016 og to nye bad i 2017.

Planløsningen har gode og store rom, gjennomtenkt med en sosial sone bestående av tre stuer på rad, og en privat del med soverom vendt mot en rolig bakgård. Varmefolie i gulvet i flere av rommene gir en lun og behagelig atmosfære.

Entré:

Entréen fremstår innbydende og gjennomført, med en elegant kombinasjon av klassiske detaljer. De vakre dørene med farget glass gir rommet særpreg og karakter. Her er det god oppbevaringsplass i integrerte skap, og varmtvannsbereder er diskret skjult som «skap i skapet» for et helhetlig og ryddig uttrykk. Det er også en praktisk nisjeløsning med hyller og knagger. Det er varmemefolie i gulv, noe som er gjennomgående for kjøkkenet og dagligstuen.

Dagligstue og TV-stue:

Leiligheten har to herskapelige stuer som ligger vakkert på rekke og skaper en luftig romfølelse. Hovedstuen preges av store, klassiske vinduer som slipper inn rikelig med lys, en elegant kamin og en imponerende takhøyde på hele 3,25 meter. Takhimlingen er rikt utsmykket med rosetter og dekorative detaljer. Den tilstøtende stuen fremstår som en mer tilbaketrukket og lun salong, ideell som TV-stue eller bibliotek. Her er det god plass til en komfortabel sittegruppe, og rommet kompletteres av en smakfull, plassbygget reolløsning med integrert og diskret TV-møblement. Nedfelt belysning gir et behagelig og stemningsfullt lys.

Kjøkken og spisestue :

Fra dagsligstuen er det en naturlig og elegant overgang til en romslig spisestue med åpen kjøkkensone og utgang til balkong. Rommet oppleves luftig og sosialt, med god plass til et stort spisebord som inviterer til for både hverdagsmåltider og festlige anledninger. Himlingen er nedsenket med integrerte downlights, som gir et behagelig og stemningsfullt lys. Kjøkkenet er innredet langs to vegger og fremstår som både stilfullt og elegant, med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet fra Kvik ble modernisert i 2016 og har klassiske fronter kombinert med benkeplate i tre. Innregningen er snekkertilpasset med spesialtilpassede skap-, skuff- og avtrekksvifte-fronter. Den helhetlige løsningen gir et tidløst og elegant uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder platetopp, to stekeovner, oppvaskmaskin, to vinskap samt kjøle- og fryseskap -alt tilrettelagt for både hverdagskomfort og representativ

matlaging. Kjøkkenet har også en egen peis.

Balkong:

En representativ fløydør danner overgangen fra spisestuen til en hyggelig balkong på ca. 3 m². Balkongen har balkongdekke og klassisk stålrekkverk som understreker bygårdens historiske preg. Arealet gir rom for et mindre cafébord med tilhørende stoler.

To bad:

Leiligheten har to svært delikate og moderne flislagte bad, begge oppgradert i 2017. Hovedbadet er svært smakfullt med et innfliset badekar som understreker rommets helhetlige og eksklusive preg. Badet har også eget dusjhjørne, vegghengt toalett og en profilert servantinnredning. Det andre badet har dusjhjørne, vegghengt toalett, slett servantinnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Begge badene har varmekabler i gulvet, downlights i tak samt mekanisk ventilasjon.

To soverom:

Boligen byr på to romslige soverom, begge vendt mot en stille og tilbaketrukket bakgård. Hovedsoverommet fremstår som en elegant og sofistikert suite, utført i dype, harmoniske fargetoner og med vegg-til-vegg-teppe som tilfører rommet en lun og eksklusiv karakter. Rommet har gjennomførte, plassbygde garderobeløsninger som også er integrert rundt dobbeltsengen, samt en nisjeløsning i vegg. Under vinduet er det etablert en plassbygget sjenk som både er praktisk og estetisk tiltalende. Soverommet har direkte tilknytning til hovedbadet, noe som danner en privat og tilbaketrukket sone. Det andre soverommet er av god størrelse, med plass til dobbeltseng. Også her er det etablert plassbygde oppbevaringsløsninger som understreker boligens gjennomførte standard. Rommet egner seg utmerket som soverom, gjesterom eller et representativt hjemmekontor. Rommet har elektrisk oppvarming.

Peis/kamin:

Boligen har 1 Peis og 1 kamin. OBRE har godkjent

brannsikringen av 4 pipeløp hvor det er montert innvendig metallrør med diameter 180mm og godkjent pipehatt.

Overflater:

Gulvoverflater: Parkett. Fliser på bad.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser på bad.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Dører:

Ytterdør med foringer og listverk er brannsikret i henhold til standarden E-30 påkrevet av OBRE (Brannhemmende maling, selvlukkende hengsler, ekstra 6mm E-30 glass, ny lås)

Alle boddører og trapperom i baktrapp samt leilighetsdør mot baktrapp er brannsikret.

Lagring:

Leiligheten disponerer rikelig med lagringsplass. Dette inkluderer tre boder i trapperommet på henholdsvis ca. 1,6 m², ca. 3,5 m² og ca. 1,5 m². I tillegg følger to romslige lofts-boder med et målbart areal på ca. 4 m² og ca. 6 m², som har et gulvareal på henholdsvis ca. 8 m² og ca. 12 m² på grunn av skråtak.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Hva som kan medfølge:

- Hvitevarer på kjøkken
- Kjøøl/frys i bod i trappen
- Vinskap i boden kan evt. kjøpes
- Taklampe i soverom 2

Medfølger ikke:

- Lysekrone

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jonas Haugane

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: De har bygget to bad vegg-i-vegg i 2017
- Arbeid utført av: Zenith Bygg Consult AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja. K-sluk Generasjon 3 (fra 2009) Gulvsluk i plast med side- og bunnutløp i 0, 45 og 87,5o Utløpsdiameter i 50, 75 og 110 mm. Protan toppmembran

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

- Ja. Dette er en gammel gård fra 1898 og det er skjevheter i gulv som takstmann har påpekt.

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

- Ja. Det er tatt et par rotter i feller i bakgården/hovedkloakken.

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

- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Lagt inn ny strømkurs for felles sprednett-sentral på loftet for gigabit-fibernet fra

GlobalConnect

- Arbeid utført av: Transtema

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

- Ja. Elvia: "Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 19.02.2025 i Skovveien 27, etasje 02, 0257 OSLO. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik."

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

- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Renovering av balkonger hvor deler så ut til å kunne løsne.
- Arbeid utført av: Solid Eiendom AS

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

- Ja. Balkong- og fasadevedlikehold.

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

- Ja. Det er fanget 2-3 rotter i en felle lagt ut i bakgården og under kummen ved hovedkloakk-utløpet mot felles kommunalt rørsystem.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Leiligheten ligger i en bygård oppført i 1898. Byggemåten er yttervegger i pusset og malt mur, og etasjeskiller i trebjelkelag. Konstruksjonen for etasjeskiller er skjult bak overflater og ikke mulig å visuelt inspisere. Boligen er vesentlig modernisert de senere år, herunder nytt kjøkken i 2016 og to bad oppgradert i 2017.

Tak:

Bygningen har saltak i tre.

Pipe/ildsted:

Boligen har en peis. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

Vinduer:

Vinduer med 1+1 glass (et glass + blyglass). Alder er ukjent.

Dører:

Ytterdør i tre. Balkongdør med 1+1 (et glass + blyglass). Alder er ukjent.

Trapper/adkomst:

Adkomst til leiligheten skjer via felles trapperom.

Balkong/terrasse:

Balkong på ca. 3 m² med adkomst fra spisestue. Konstruksjonen er et betongdekke med rekkverk av stål. Balkongene ble renoverert i 2004.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Avløpsrør er av plast. Anleggene er i hovedsak skjult.

Varmtvannsbereder fra 2008 har en kapasitet på ca. 200 liter og er plassert i en innvendig bod. Badene har plastsluk med synlig membran klemt i klemringen, fra 2017.

Ventilasjon:

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med tilluft via åpningbare vinduer. Det er mekanisk avtrekk fra begge bad, med tilluft via spalte under dørbladene. Kjøkkenet har kun kullfilterventilator og ingen styrt tilluft.

Tekniske detaljer:

Oppvarming består av varmemefolie på kjøkken/spisestue, stue og entré, varmekabel på badene, og elektrisk oppvarming i TV-stue og soverom. Boligen har også en peis. Varmtvannsberederen er utstyrt med Waterguard lekkasjesikring.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer.

Dette er en forenklet kontroll, og det anbefales generelt at en autorisert elektroinstallatør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen er basert på visuell besiktigelse og opplysninger fra eier. Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

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

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

- Ja. Det eksisterer ikke samsvarserklæring. Arbeidene er utført av Borge elektro, men samsvarserklæring er forlagt.

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

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Vinduer | 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.

- Dører | 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.

- Etasjeskille/gulv mot grunn | 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.

- Avtrekk, kjøkken | 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. 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.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke avdekket forhold som er vurdert til TG3.

Helse, miljø og sikkerhet

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. 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.

Øvrig informasjon

Adresse

Skovveien 27, 0257 OSLO

Gnr. 213, bnr. 407, snr. 6, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Terje Kolbu og Mona Kolbu

Sameie

Sameiet Skovveien 27

Organisasjonsnummer: 984658699

Sameiet Skovveien 27 er et eierseksjonssameie. Sameiet har ingen egen forretningsfører, kun regnskapsfører.

Fra ekstraordinært møte 24. november 2025 ble følgende vedtatt:

- Rehabilitering av byggets seks balkonger, finansiert med et lån på inntil kr 850 000
- Styret fikk fullmakt til å bestemme farge og overflate på balkongbelegget, samt hente inn tilbud på fasadevask
- Praksis for utleie av biloppstillings- og garasjeplasser skal drøftes på neste generalforsamling i mai/juni 2026. Aktive utleieforhold kan videreføres frem til da.

Sameiets fellesarealer inkluderer gårds plass, loft,

trappeoppganger, trappeavsatser, korridorer og tørkeplass. Disse arealene skal ikke belastes med hensettelse av gjenstander.

Det er fastsatt regler for ro og orden, hvor det skal være stille i seksjonen mellom kl. 23.00 og 07.00. Selskapelighet som kan medføre støy, skal varsles på forhånd. Bygningsmessige forandringer krever godkjenning fra styret, og støyende arbeid er begrenset til hverdager før kl. 22.00 og lørdager før kl. 18.00. Det er ikke tillatt å montere plakater, skilt eller antenner uten styrets samtykke. Risting av tepper fra vinduer og lufting av tøy fra åpne balkonger eller vinduer er forbudt.

Svar fra styre 16.02.2026:

Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i sameiet i nær fremtid?

- Balkongene mot gaten settes i stand våren 2026, med forventet avslutning i mai
- Det forventes ytterligere oppgradering av fasaden ved fasadevask og maling av detaljer ved hjelp av lift sommeren 2026

- Vinduer i hovedtrappen vil settes i stand i løpet av 2027
- Trappeoppgang vil oppgraderes i 2027/2028

Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i sameiet som vi kan få tilsendt?

- Det er gjennomført en betydelig oppgradering av brannvern og brannverninstallasjoner i bygget, ferdigstilt for fem år siden (brannnrør mv.).

- Arbeidet med balkonger pågår våren 2026

Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?

- Ja, det er planer om å justere fellesutgifter denne våren.

For de seks leilighetene forventes fellesutgiftene å øke med 1500-2000

- Fellesgjeld er nylig tatt opp i DNB for å dekke balkongarbeidene og antatt vask/maling av fasade
- Er felles grunnpakke for tv/internett inkludert i fellesutgiftene. Hvis ja, hvilken leverandør?

- Ja, fiberavtale inngår i fellesutgiftene. Selskap: Global Connect

Er det ellers noe som styret ønsker at vi informerer nye

eiere om?

- Vedtekter, inkludert ordning for leie av biloppstillings- og garasje plass

Forretningsfører: Sameiet Skovveien 27

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 93489873

Husdyr: Det følger av meglerbrevet at dette ikke er tillatt, men at dette i praksis tillates hvis ikke til sjenanse. Søkeren må forplikte seg til å umiddelbart fjerne dyr som forårsaker rimelig begrunnede klager fra andre sameiere.

Forkjøpsrett: Nei

Styregodkjennelse: Sameiet praktiserer styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 22 311. For 2025 er det budsjettet med et negativt resultat på kr 20 044.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne har ansvar for renhold av fellesarealer. Vask av baktrapp og vinduer i trappeløpene fordeles etter en vaskeliste fra styret, og hovedtrappen skal vaskes minst ukentlig. Beboere med egen balkong plikter å fjerne snø og is. Bileiere må selv sørge for snøfjerning på sin tildelte parkeringsplass.

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Oransje

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmefolie på kjøkken/spisestue, stue og entré
- Varmekabel på badene
- Elektrisk oppvarming TV-stue og soverom 2
- Peis og kamin

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket for 2025 var på ca. kr. 30 750,-. Forbruk i kWh for 2025 var 23550. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://>

www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/.

Kommuneplaner:

- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Flate: Områdeavgrensning for indre Oslo

Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig, jf. S-2521 og offentlig kjørebane/veigrunn, jf. S-171GO.

Reguleringsplan:

- S-2255: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Flate: Bolig m.tilh. anlegg
- S-2997: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for eiendommer langs Parkveien m.fl., området bak Slottet, som omreguleres til spesialområde/bevaring. Flate: Spesialområde bevaring bolig

Eiendommen slår ut på Gul liste med 6 treff vedr. lokalitet og 10 treff vedr. enkeltminne. Byantikvarens «gule liste» er en oversikt over kulturminner i Oslo som Byantikvaren anser som verneverdige, enten ved formell fredning, regulering til bevaring, eller ved kommunalt listeføring. En lokalitet er et område med kulturminner, mens et enkeltminne er selve kulturminnet, som en bygning eller en gravhaug. Det betyr at et enkeltminne kan være et hus som er listeført, og det befinner seg innenfor en lokalitet som er et avgrenset område, for eksempel en gate eller et nabolag.

- Kulturminne bygget: [https://www.kulturminnesok.no/kart/?](https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdatin g=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&a m-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=59.91 9761156774335;10.717002153396606;59.91708309117447 6;10.721840858459473&zoom=18&id=168283)

[q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdatin g=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&a m-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=59.91 9761156774335;10.717002153396606;59.91708309117447 6;10.721840858459473&zoom=18&id=168283](https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdatin g=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&a m-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=59.91 9761156774335;10.717002153396606;59.91708309117447 6;10.721840858459473&zoom=18&id=168283)

Pågående plansaker i nærområde:

- Saksnummer 202114191: Detaljregulering -

Elisenberggløkken. Status: Under behandling

- Saksnummer 202313406: Detaljregulering. Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklist og fotgjengere. Status: Under behandling
- Forprosjekt Niels Juels gate: Bymiljøetaten har i samarbeid med Vann- og avløpsetaten igangsatt et forprosjekt hvor formålet er å redusere flomrisiko og sikre trygg overvannshåndtering i og rundt Niels Juels gate for å styrke Oslos tåleevne ovenfor klimaendringer.

Link til nettside:

<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/forprosjekt-niels-juels-gate/>

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202504207: Skovveien 29A - seksjon 2 - innvendig omorganisering og nytt bad og kjøkken
- Saksnummer 202508850: Riddervolds gate 10 - endring og rehabilitering av vinduer
- Saksnummer 202521485: Meltzers gate 9 - rørgjennomføring i brannskille, ombygging og nye våtrom
- Saksnummer 202514584: Oscars gate 65 - oppføring av heis i eksisterende trapperom og ny dør mot bakgård
- Saksnummer 202520281: Niels Juels gate 51 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer
- Saksnummer 202521795: Meltzers gate 5 - etablering av heis
- Saksnummer 202507737: Meltzers gate 5 - endring av boenheter, bruksendring og fasadeendring

For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/213/407/6:

13.02.1897 - Dokumentnr: 900813 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:407
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2026 - Dokumentnr: 184743 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Emera No1 AS
Org.nr: 934 963 385
Elektronisk innsendt

05.12.1990 - Dokumentnr: 73786 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 137/1224

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Utleie skal av registreringshensyn

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandlingen. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Joakim Karlsen.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelår for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke

som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige

bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgssoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 122 500,00

Tilrettelegging: kr 15 000

Visninger/overtagelser: kr 3 900 pr. stk.

Markedspakke: kr 24 850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9 900

Grunnpakke bolig info: kr 14 300

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 27 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 218 175,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Håkon Hovland

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

hakon.hovland@emera.no

Tlf: 473 51 337

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

03.03.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SKOVVEIEN 27

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260027	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mona Kolbu	Terje Kolbu
Gateadresse	
Skovveien 27	
Poststed	Postnr
OSLO	0257
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	VENO Forsikringsmegling AS
Polise/avtalenr.	Oppdrag ID 17995-128099

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MK, TK

1

Document reference: 01260027

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	De har bygget to bad vegg-i-vegg i 2017
Arbeid utført av	Zenith Bygg Consult AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	K-sluk Generasjon 3 (fra 2009) Gulvsluk i plast med side- og bunnutløp i 0, 45 og 87,5o Utløpsdiameter i 50, 75 og 110 mm. Protan toppmembran
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Dette er en gammel gård fra 1898 og det er skjevheter i gulv som takstmann har påpekt.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er tatt et par rotter i feller i bakgården/hovedkloakken
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt inn ny strømkurs for felles spredenett-sentral på loftet for gigabit-fibernet fra GlobalConnect
Arbeid utført av	Transtema

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Elvia: "Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 19.02.2025 i Skovveien 27, etasje 02, 0257 OSLO. Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik."
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovering av balkonger hvor deler så ut til å kunne løsne.

Arbeid utført av

Solid Eiendom AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Balkong- og fasadevedlikehold

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er fanget 2-3 rotter i en felle lagt ut i bakgården og under kummen ved hovedkloakk-utløpet mot felles kommunalt rørsystem.

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 01260027

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Kolbu	97e0512fa60ac064bb2ea e7e93275feb04548c5e	26.02.2026 10:42:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Kolbu	24d9eedc7118c3abb1985 087dad78becda0becbf	26.02.2026 10:38:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260027

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

Nabolagsprofil

Skovveien 27 - Nabolaget Uranienborg - vurdert av 193 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	1 min 0.1 km
Riddervolds plass Linje 11	1 min 0.1 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	3 min 0.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	23 min 2 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	3 min 0.2 km
Wang Toppidrett 18 klasser	8 min 0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

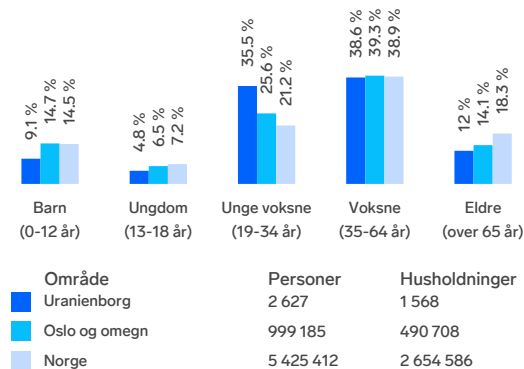
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 14 barn	4 min 0.3 km
Uranienborg barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.4 km
Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Joker Briskeby Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Rema 1000 Briskeby PostNord	4 min 0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



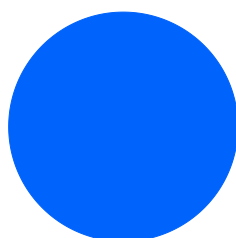
Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Sport

	Uranienborg skole Aktivitetshall	4 min 0.3 km
	Inkognito terrasse balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
	SATS Solli plass	7 min
	EVO Oscarsgate	9 min

Boligmasse



■ 100% blokk

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

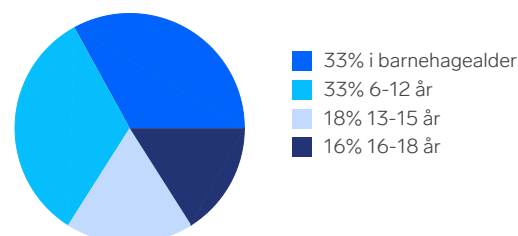
Sitat fra en lokalkjent



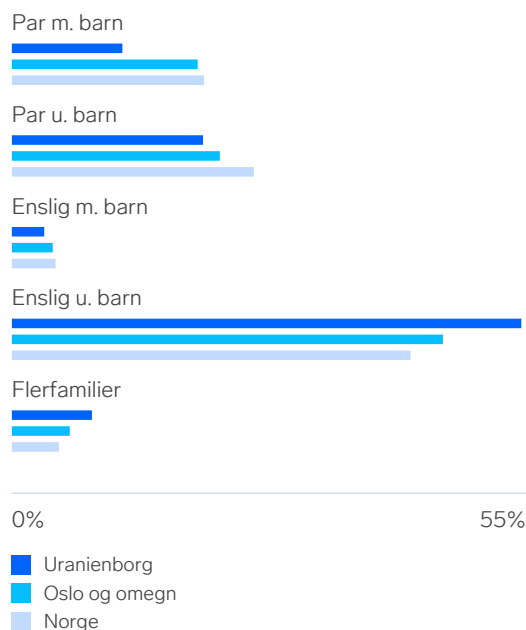
Varer/Tjenester

	VIA Vika Shopping & Restauranter	12 min
	Apotek 1 Skovveien	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

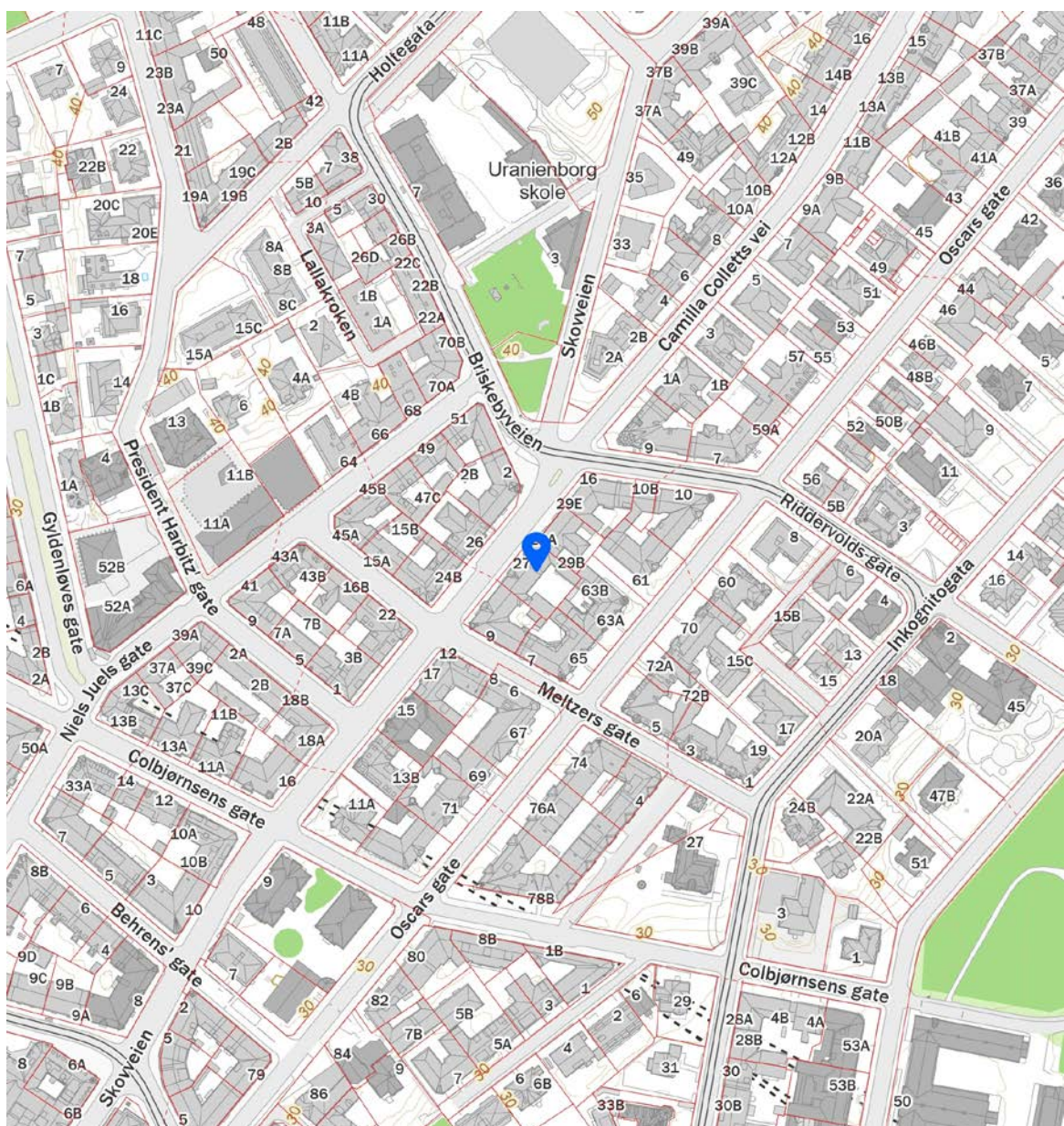
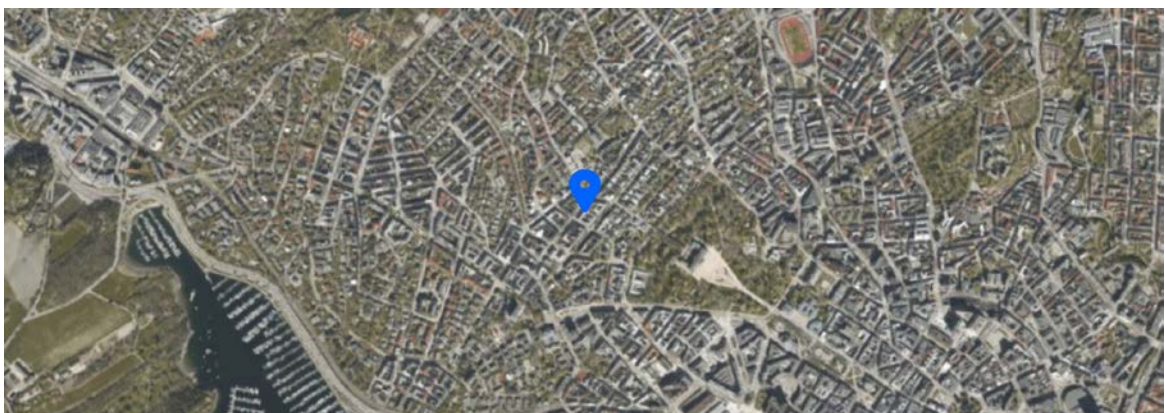


Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 byggeregler

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

© 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 plasts luk. 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.

Varmtvannsbereider (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.

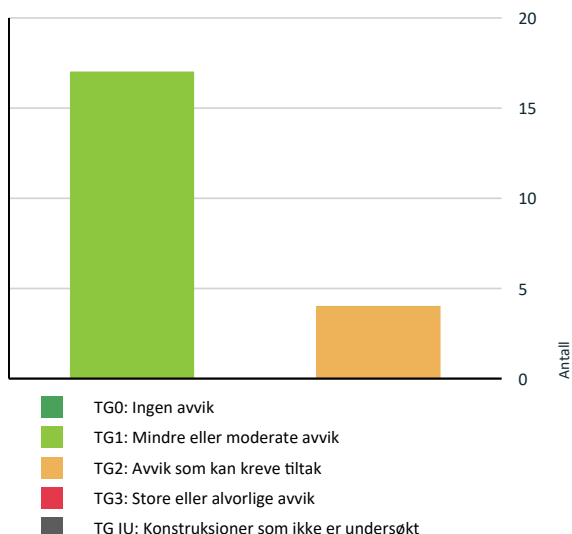
Opprinnelig bad og pikeværelse er omgjort til to bad. Videre er kjøkkenet flyttet til tidligere spisestue, og opprinnelig kjøkken er omdisponert til soverom. I forbindelse med ombyggingen fra kjøkken til soverom er det fjernet det som fremstår som en lett, ikke-bærende vegg.

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/mechaniske 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 renoveret.
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

1 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.

1 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 befaring. 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 klemte 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

1 TG 1 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

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbildet

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

1 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

1 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

1 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

Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
Dushjørne med to greps blande batteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blande batteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

2. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørrbladet

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, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

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 vinskap og kjøle/frysenskap

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

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

TG 1 Vannledninger

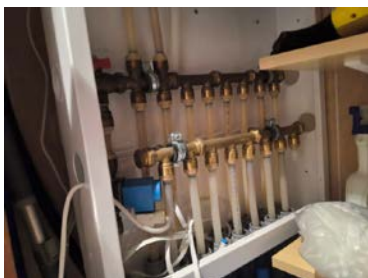
Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

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.



TG 1 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.

TG 1 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.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter.
Produksjonsdato: 2008
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkagesikring: 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 tilleggsarbeider 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 befaringsstidpunktet.

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

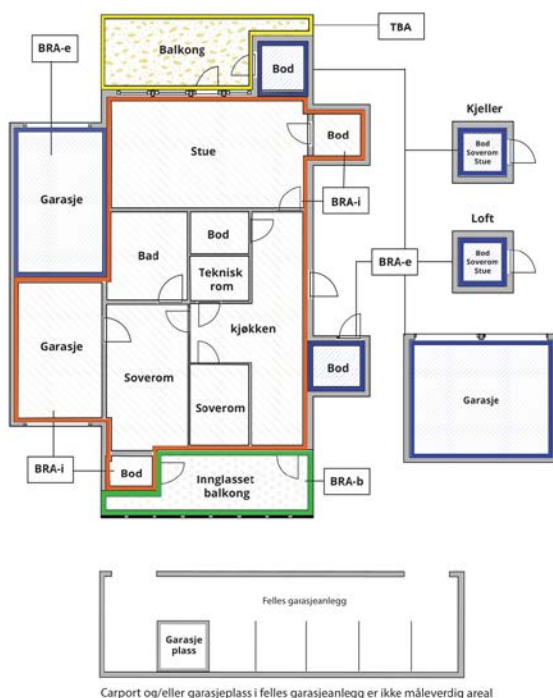
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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.

Areal 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 byggeteknisk 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)	Innglasst 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)	Innglasst 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. 1/2 etasje: ca. 1,6 m²
- 2. etasje: ca. 3,5 m²
- 2. 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 tjenesteyter.

• 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 rekkverkshøyder/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 dampsperrer 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 sokkeletasje) 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.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold 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 slitasjegrade: 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 avdekker 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.

PERSONVERN



Adresse

Skovveien 27, 0257 OSLO

Dato for energimerking

22.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-262257

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80513232

Gårdsnummer

213

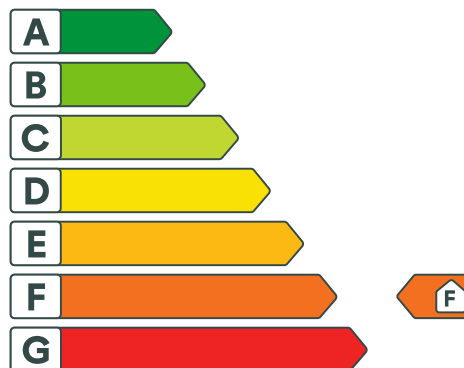
Bruksnummer

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) vektet 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. Kjøøl - 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 innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 / peisinnatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnatts 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 slukke 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 Jan-Paul Brekke	Tlf. 91879903	E-post. jpb@samfunnsforskning.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 213	Bnr. 407	Snr. 6	Kommune 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		☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet		Forsikringsselskap og polisenr. Veno (forsikringsmegler/ pt. : Gjensidige Forsikring under polisennummer 93489873			
Har sameiet hussoppforsikring?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	
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	
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/eiendomsrett) 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:	Avdrag: Bet. f.o.m.:
1	DNB	855 000	1/3 2032	6,65	16200 mars 2026
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)	Er det restanse?		☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: 2. hver mnd Inkludert snørydding (132,36) (inkluderer ikke parkering i bakgård eller garasjeleie).			
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 forretningsførereren.

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 sjenerer 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 Øreavrundning	2	0
7770 Bank- og kortgebyrer	4 991	585
7771 Øreavrundning	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 anleggsmiddel 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

y
fw. 346/1897

Våningshus.

7. 3. 97 31/8. 97.
 4. 21. 97
 Augustinus
 3 Svinger

STATSKONTOR
 2591
 97 = 2655
 97
 KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Kaaringhus. (Stilbygning?)
 paa Matr.-No. 37 Hovene
 Indleveret 12 August 97 Attesteret



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

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

REGULERINGSCHEFEN
 411
 97
 KRISTIANIA

Intet at bemærke
 d. u. v.
Theodor Gullis.

OPMAALINGSCHEFEN
 464
 97
 KRISTIANIA

Intet at bemærke
 d. u. v.
Garnat Solp

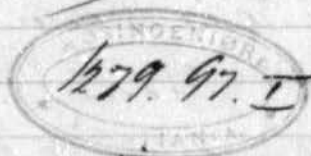
Oversendes den Arbejdsgrundsejerskommissionen.
 Kristiania 16 August 1897
H. Luthoe

Oversendes H. Stadsconductoren. Naar Trappe-
haast udføres af $1\frac{1}{2}$ St. Mu. lett vintet selv
Zuket videre at bemærke, hvorfor Anvædelsen inde-
stilles til Approbation under Henvisning til Forau-
staaende.

Kristiania 20. Aug. 1897.

Lev. Linthorpe

2591
97



Ledes H. Stadsingeniøren i Hushold-
et §§ 13, 14 og 15.

Kristiania den 21^{de} August 1897.

G. Bull

1279. Tilbageendes H. Stadsconductoren, idet
de i Bygningelovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Be-
stemmelser nedlægges.

Hr. Stadsingeniøren bekræfter den 25^{de} Maj 1897.

O. H. Hansen

2655
97

Ameyen

Approberes omdokument med Indtællinger
og under Henvisning til Rædtegening.

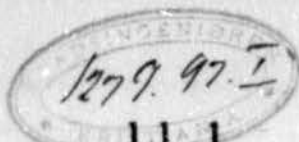
Kristiania 26^{de} August 1897.

G. Bull

I.-No.

V.D.J.-No. 346.97

Bilag.



Bygningsanmeldelse

til Vester Distrikt.

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

Lkroviin

skal opføres til Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bebyggelsens Fladeindhold:

63

bedrygt bebygg. 345

☐ Meter i . . . Etager

☐ Meter i 2 do.

☐ Meter i 4 do.

☐ Meter i . . . do

tilsammen:

63 m²

408 m²

Gaardsrummets Fladeindhold: (§ 33) 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)

Etageres Antal 2

Etageres Høide (§ 44) joh 2,00 m i højet 2^{den} 2,00 m i højet

Fundamentering (§ 26) fuld græssten

Grundbeskaffenhed

fuld

Isolation (§ 25)

Asbest

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 pipe à 24 x 24 cm.

Fritliggende Kachelovnsrør (§ 60) —

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

Skovveien 27

14
juni 681/
11957

Kjøle og fryselager

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parcellnr.
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 kjøtthandlingen

Bilag: 4 stk. tegninger

Følgende naboer er varslet i rek. brev:

Gjenpart av varselsbrev 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.vedtektens §:	26 m ² § 1 = 80 kr.
Byggeforskr. kap. § pkt.	

Oslo, den 26. mars 1957.

G. WILHELMSSEN OG SØNN

Erik Eriksson
Byggherrens underskrift.

G. Wilhelmsen
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 eller kjent med byggearbeidet.

Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted	Skogveien 27.	Journ.nr.	57/681.	Tegn.nr.	1-2-3-
	Arbeidss art	Innredn. kjøle-og fryselager.	Innlevert	27/3-57.		
	Bygningens art					
	Dygsherre	Brødr. Eriksson, Skogvn. 27.				
	Byggemelder	G. Vilhelmsen 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
J. Nissen.

bm.

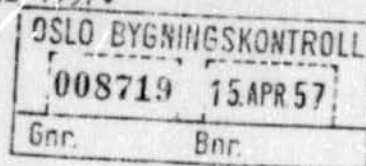
A. Hjelmerud
A. Hjelmerud.

Bygningkontrollens reg.	Arbidssted	Skogveien 27.	Journalnr.	57/681.	Tegn.nr.	1-2-3-
	Arbeidsst	Innredn. kjøle-og fryseler.	Innlevert	27/3-57.		
	Bygningens art					
	Byggherre	Brødr. Erikson, Skogva. 27.				
	Byggemeldt	G. Wilhelmsen og sønn, Sofiegt. 1. Oslo.				

JFK/KS. jnr. 4596/57.

Tilbakesendes Oslo bygningskontroll.

Anmeldelsen anbefales.

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

Arbeidssted 27 Skogveien	Matr.nr.	J nr. 57/681
------------------------------------	----------	------------------------

Byggherre

Brødr. Eriksen,
Skogveien 27,
Oslo.

Ansvarshavende

Bygm. G. Wilhelmsen,
Serics gt. 1,
Oslo.

Dato

18/11-1957.

Arbeidets art

Innredn. kjøle-og fryselager.

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

Bygningsinspektør

E. Halvorsen

H. Grøtgeff

Skorveien 27

M. 2397/
1956

Carasjer.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parcellnr.
Skovveien 27,			
Byggherre	Adresse og telefonnr.		
Gustav Eriksson.	Skovveien 27, 44 48 48		
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.

Byggebeskrivelse: 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.

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 gårds plass hvor sluk finnes.

Gårdsplassen sementeres.

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

Det søkes unntak fra:	I anledning:
Bygn.vedtektens §:	
Byggeforskr. 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 iligger byggherren å gjøre et kjent med byggearbeidet.

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

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

Ombygningen 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 bymasnr. og gate

Navn

Adresse

Poststed

Ang. byggemelding på Skovveien 27

Gårdsnr., bruksnr., parsellnr. eller bymasnr. og gate

Arbeidets art: Utvidelse, ombygging av gamle boder

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

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

Eventuelle bemærkninger må innsendes omgående til Oslo bygningskontroll, Trondheimsveien 5111, Oslo.

Otto Jørgensen
Byggemelder

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

G.nr., b.nr., p.nr. eller bymasnr. 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.

4.3.20

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.				
	Byggemøder	Otto Jørgensen, Lybekkveien 44 A. Oslo.				

AHj/AP.

Sendes Oslo bygningskontroll.
Anmeldelsen anbefales.

Oslo helseråd, 4. oktober 1956.

J. Nissen
J. Nissen.
bm.

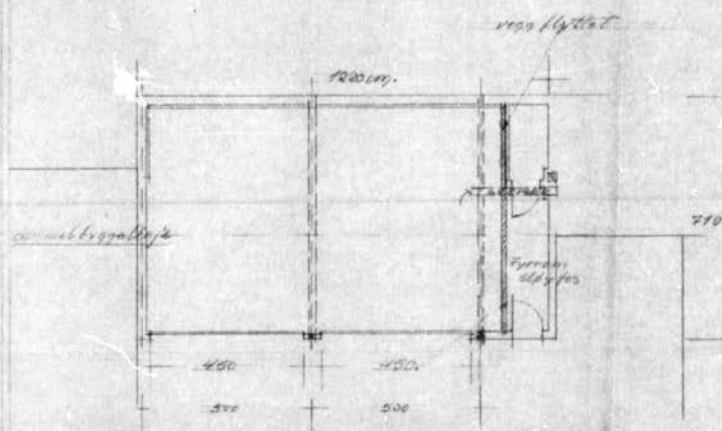
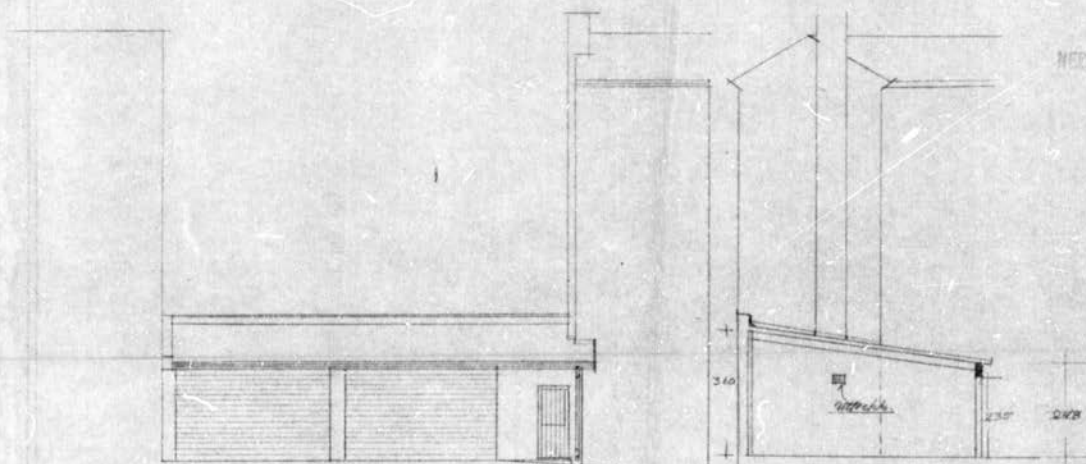
A. Hjelmerud
A. Hjelmerud.

OSLO BYGNINGSKONTROLL	
016265	-OKT.56
Gnr.	Bnr.

Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted	27 Skogveien	Journ.nr.	56/2397.	Tegn.nr.	1-
	Arbeidets art	Garasje.	Innlevert	11/9-56.		
	Bygningens art					
	Byggherre	Gustav Eriksson, Skogveien 27, Oslo.				
	Byggemøder	Otto Jørgensen, Lybeckveien 44 A, Oslo.				

Unntak fra § 16.1
 anbefales med tilførsel
 Oslo bygningskontor 22/9 1956
 for bygningens
 betn. P. Rustad

OSLO BYGNINGSKONTROLL	
015294	24SEP56
Gnr.	Bnr.



OSI
04:26: 7507 55
6

2

SKORVELEN 27

G. Ficksson, Skorvelen 27
Omløpsbøder til oplysning 1/11 1900
C. Jørgensen, Arbejds
Oslo 9/10 86, 28/10 86 Tegnet 2.



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.): 202308958 - 7 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Zeeshan Aziz	Dato: 04.08.2025
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

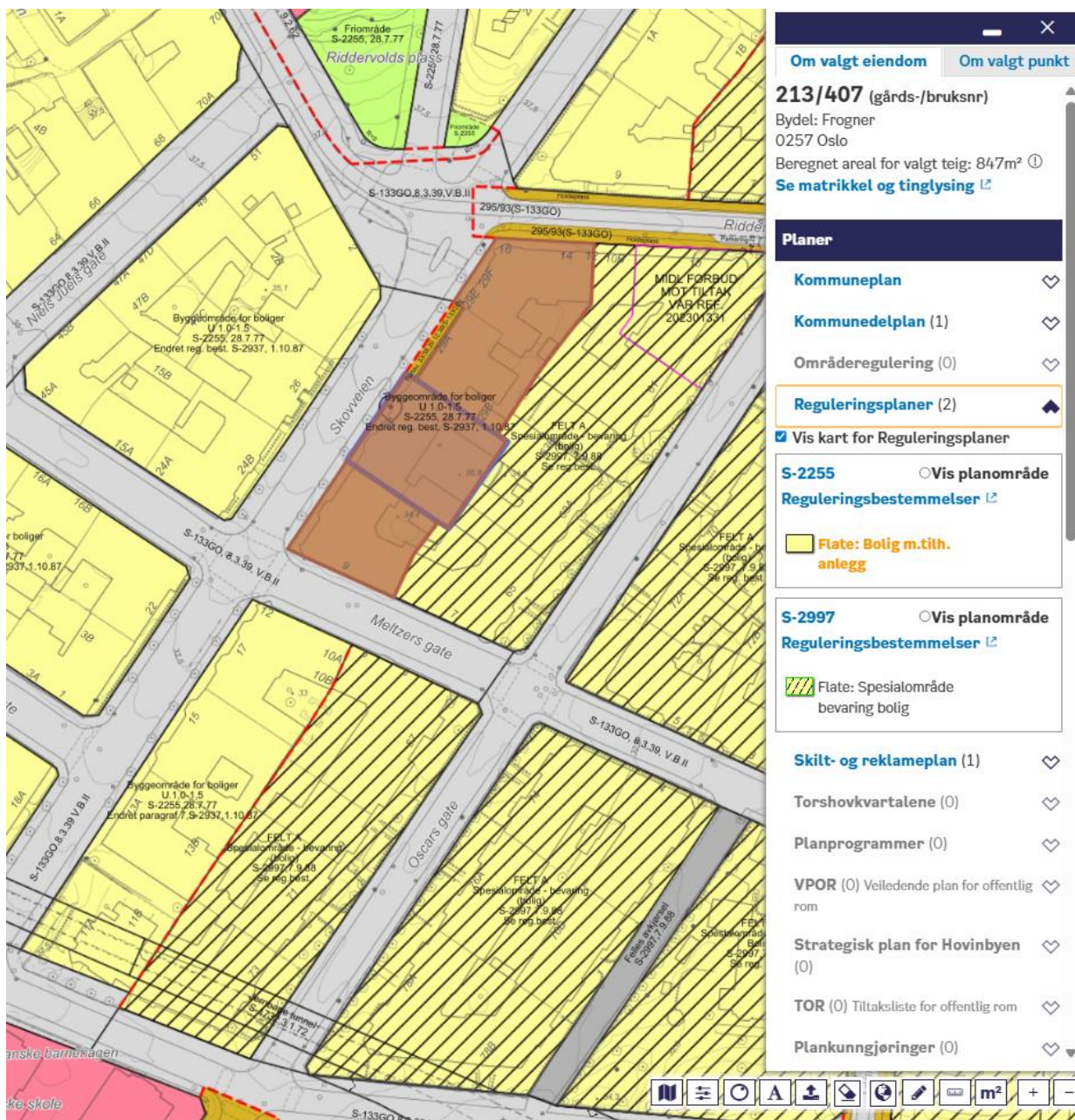
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

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

Dokument
5. dec. 90 73786
Byggslo. i Oslo

OTTE

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Advokat Jan Fredrik Ottesen v/adv.flm. 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	Fødselsnummer		
	Inger Eriksson, Skovveien 27	110822 [REDACTED]		
	Gustav Eriksson, Skovveien 27	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.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

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

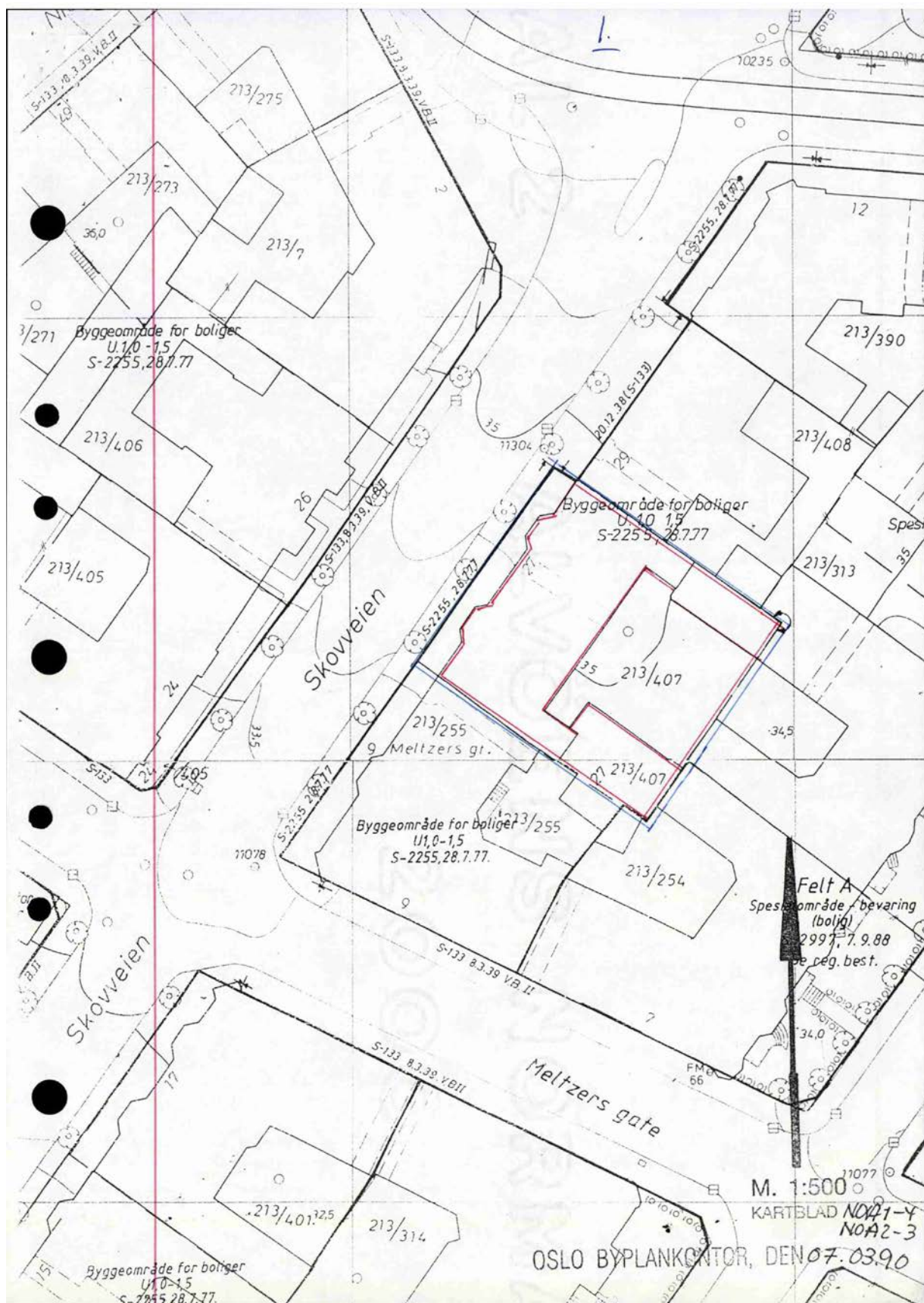
7. Supplerende tekst

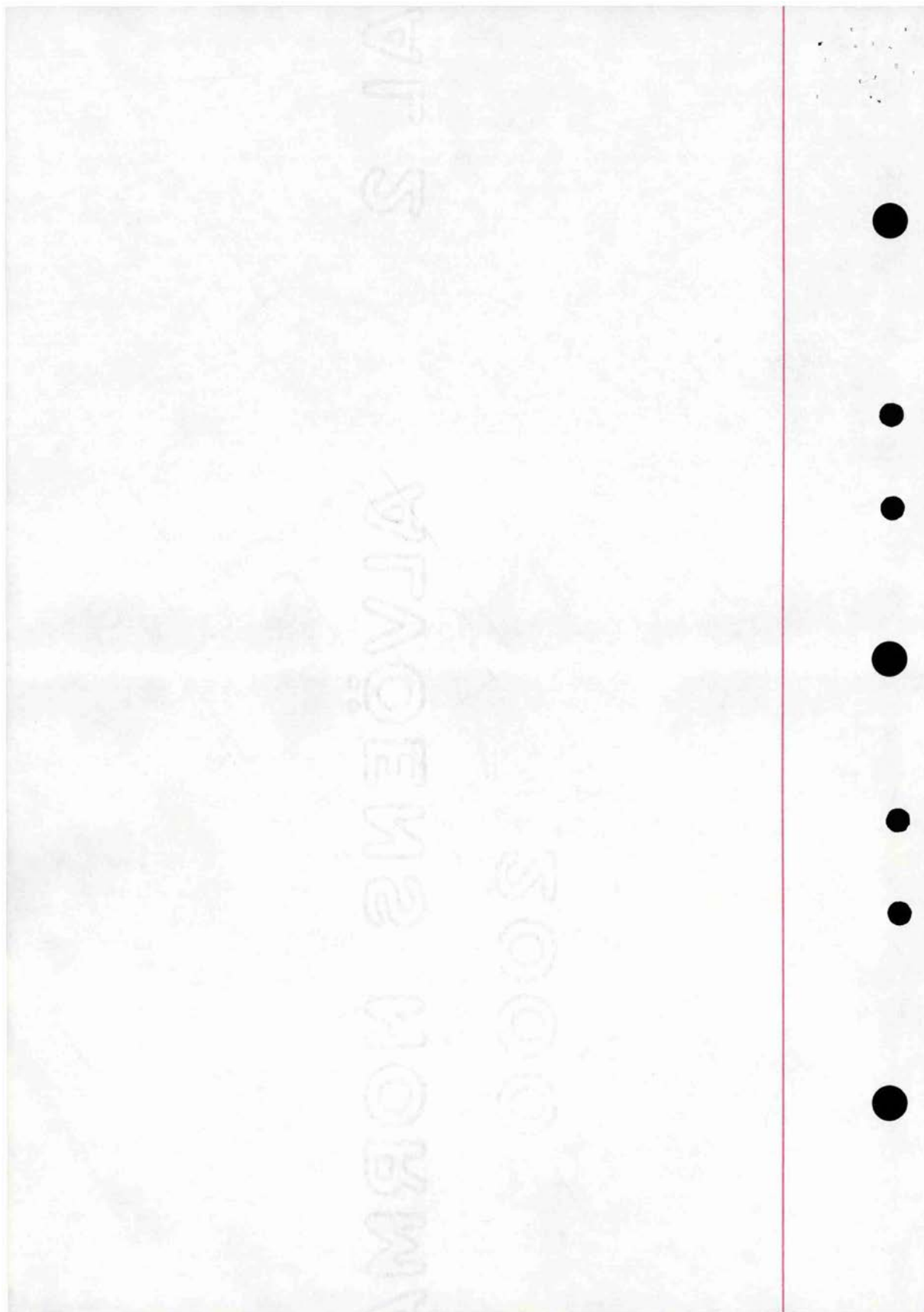
Som sikkerhet for sameiets krav på sameierne i bygget, har sameiet pantesikkerhet for kr. 20.000.- i hver seksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst for bygget uten opptrinnsrett.

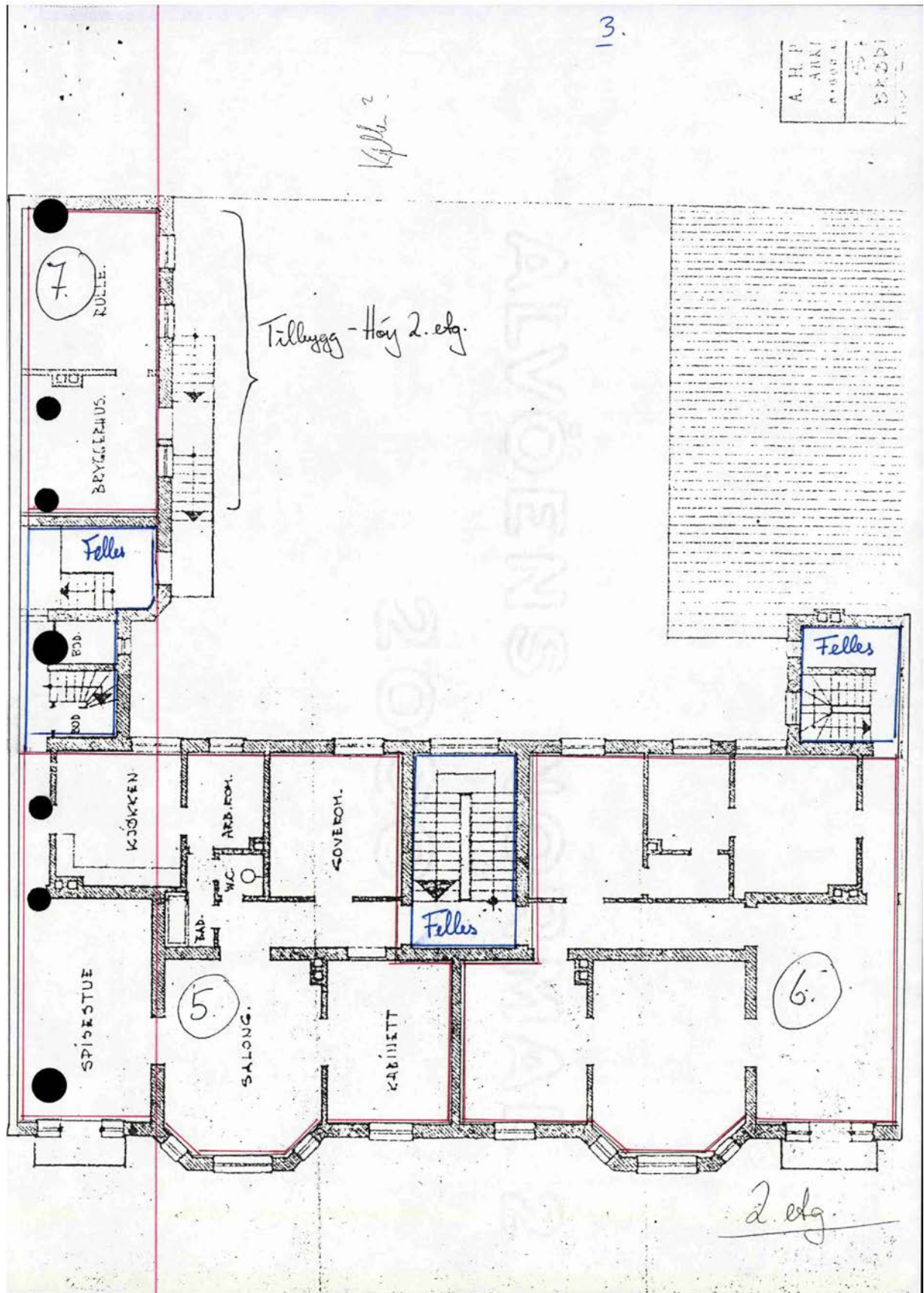
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
19-10-90	<i>Einar Eriksson</i>
Sted	<i>Jørge Eriksson</i>
<i>Oslo.</i>	

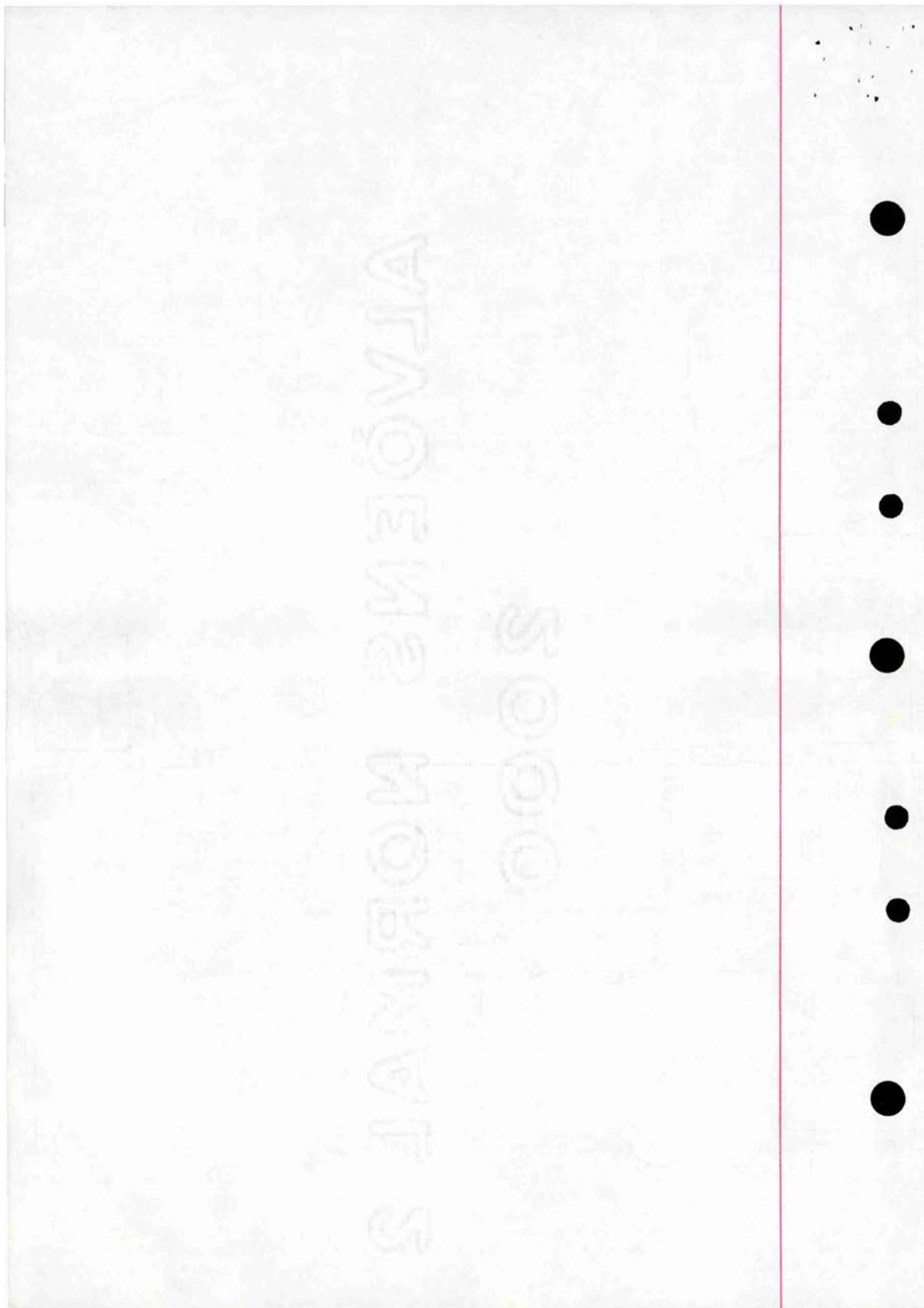
Tinglysingsstempel

19-10-90
Einar Eriksson
Jørge Eriksson
PIS



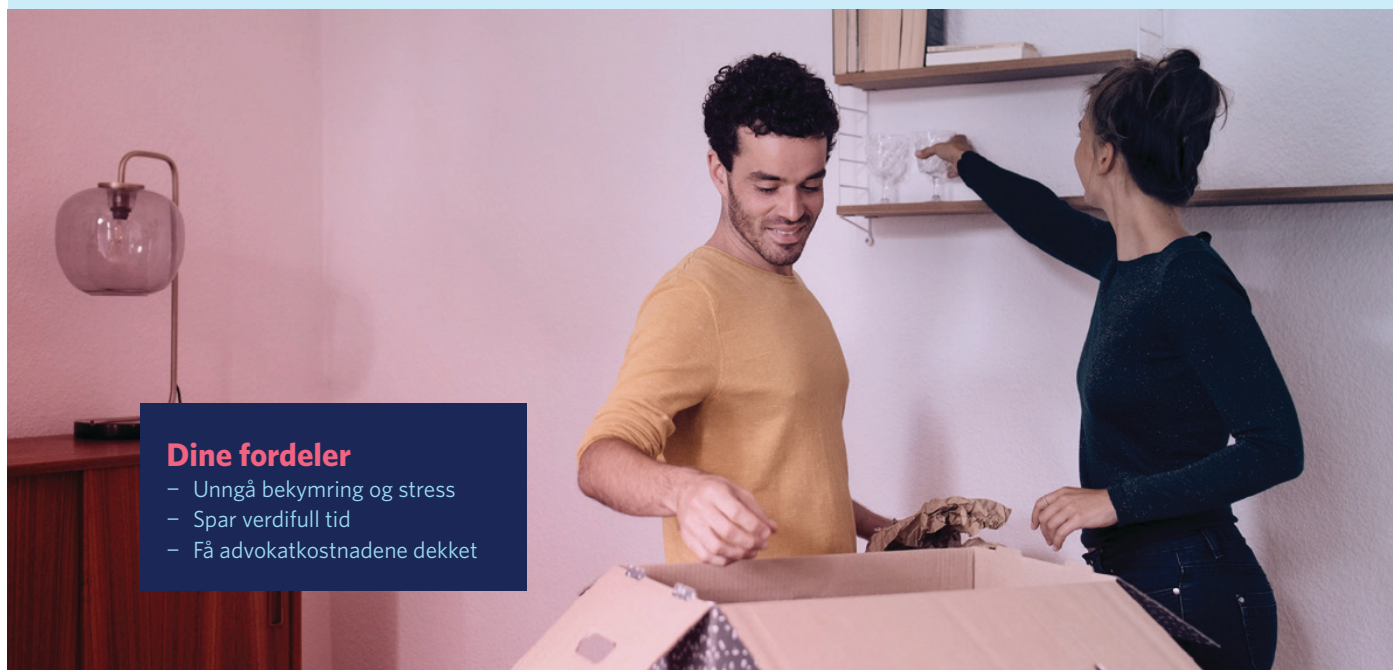






Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Håkon Hovland
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

hakon.hovland@emera.no
+47 473 51 337

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING