

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Skovveien 5, 0257 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 213, bnr. 391, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 14.05.2025

Rapportdato: 30.05.2025

Oppdragsnr.: 15467-2823

Referansenummer: FK8330

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Normalt bra drevet sameie med bygningsmasse oppført på 1890 tallet i tradisjonell byggeskikk for denne perioden. Normale oppgraderinger er utført. Vedlikeholdet på bygningen er rimelig bra, bygningens alder tatt i betraktning. Blant annet ble taket rehabilitert i 2018. Eldre eiendommer har likevel normalt større vedlikeholdsbehov og behov for utskiftninger/fornyelser pga større risiko for fuktskader, soppangrep, setninger osv. enn nyere eiendommer. Eiendommen er oppført i henhold til byggeskikk gjeldende i den perioden den ble oppført og/eller rehabilitert.

Loftsleilighet i dag innredet med 4-5 soverom og to bad.

Tilstandsanalysen har avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 2 og noen TG 3. Tg 2 er gitt blant annet pga generell bruksslitasje på overflater, dårlige fallforhold på badegulv, ikke dokumentert alder på membranløsninger på bad, bom i fliser og noen sprukne fuger på bad, ikke synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget systerne, alder på vann og avløpsrør og ventilasjon av bad/kjøkken.

TG 3 er gitt pga skjevheter i etasjeskillere, utette skyve takvinduer i stue, løse kabler og stikkontakter på el-anlegg og ikke montert plate av ubrennbart materiale foran peisovn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

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

Det er for tiden en prosess om å gjøre en bruksendring av innvendig bod til del av soverom.

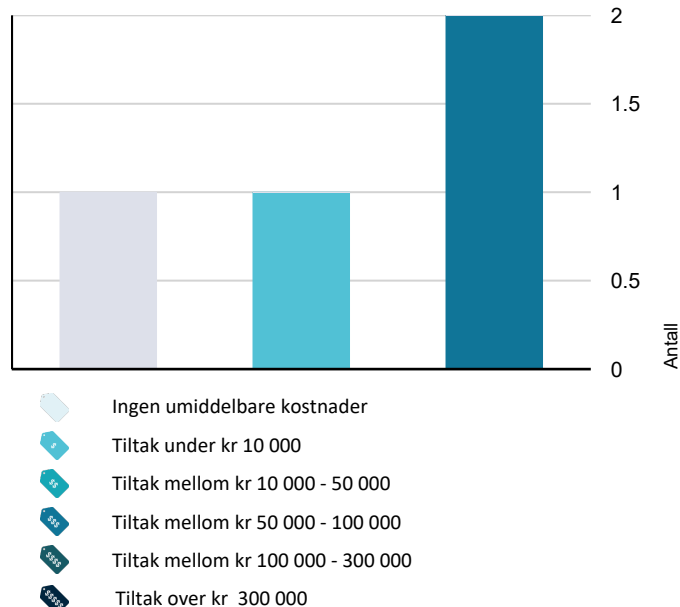
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann fikk utlevert nøkler og var alene under befaring.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takvinduer - stue [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje/loft > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje/loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje/loft > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 5. etasje/loft > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje/loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje/loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5. etasje/loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 5. etasje/loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. etasje/loft > Soverom/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår

1896

Kommentar

Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Bygård med 4 etasjer, kjeller og utbygget loft. Adkomst fra fortau til felles trapperom.
Grunnmur oppført i uisolert murverk og naturstein. Støpt kjellerdekke. Trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.
Yttervegger i murverk, opprinnelig originale utvendige fasader med trekninger, ornamenter og konsoller.
Saltak med tresperrekonstruksjoner tekket med plater. Taket på eiendommen ble rehabilitert i 2018.
Trapper med stålvinger og tretrinn og malte murvegger mellom etasjene.
Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2015 i rom mot indre gård. Takvinduer fra 2017 og 2016 på soverom mot gate. Takvinduer over kjøkkeninnredning og på et bad, antatt også fra 2016/17.

TG 3 Takvinduer - stue

Takvinduer antatt fra midt på 1980 tallet da loftsleiligheten ble etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Normal tid før utskifting av vindu er 20 - 60 år.

Takskyvevindu i stue er ekstra slitt og ifølge tidligere prospekt siver luft inn på kalde dager. Eldre pakninger/tettelister som bør skiftes og åpningsmekanismen er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen er nå ca. 40 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Dører

Entredør og dør til baktrapp i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB35. Dørvrider på entredør er løs og må festes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, platekleddes vegger og tak. Noen vegger med malt strie og vegg mellom stue og mellomgang ubehandlet gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Generell bruksslitasje på overflater, samt en del løst og ikke ferdigstilt listverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppussing av overflater må påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 20-25 mm i stort sett alle rom og over 30 mm svanke i stuegulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 3 Pipe og ildsted

Pipe oppført i teglstein.
Peisovn montert i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Foreligger ingen dokumentasjon på vedlikehold av pipeløp.
Erfaringsmessig har teglsteinspiper ofte behov for rehabilitering etter ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige trapper

Enkel trestige som adkomst til hems.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 10cm åpning i stigetrinn, ikke montert rekkverk eller håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette er kun en stige som mest sannynelig kun benyttes som tilkomst lageringsplass på hems. Stigen bør ikke være stående fast i luke, men henges på vegg og tas fram ved behov.



! TG 1 Innvendige dører

Nyere hvite folierte innerdører med hvitmalt karmner.
Eldre dører til badene

VÅTROM

5. ETASJE/LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme.

5. ETASJE/LOFT > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser nedre del og malt strie øvre del. Malte plater i himlinger.

5. ETASJE/LOFT > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

60/30 fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med rullestein og lokalt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på hovedgulv er mindre enn 1:100 og høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved dørterskel er litt under 25 mm.

Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket, eller det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

5. ETASJE/LOFT > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Vurdering av avvik:

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

Ingen dokumentasjon på alder på membraner. Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten.

TG 2 gis med bakgrunn i at antatt mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



5. ETASJE/LOFT > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skapinnredning. Frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE/LOFT > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

Det ikke tilfredsstillende tilluftsventilering ved at det ikke er slett terskel og åpning under dør.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

5. ETASJE/LOFT > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang utenfor baderom.

5. ETASJE/LOFT > BAD

Generell

Baderom med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme.

5. ETASJE/LOFT > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser nedre del og malt strie øvre del. Malte plater i himlinger.

5. ETASJE/LOFT > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

20/60 fliser på gulv med noe fall mot sluk plassert under badekar. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på hovedgulv er mindre enn 1:100 og høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved dørterskel er under 25 mm, men det er høy terskel og membran kan være trukket opp på til underkant terskel slik at høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran blir mer enn 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Fuger bør skiftes ut.

5. ETASJE/LOFT > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Vurdering av avvik:

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

Ingen dokumentasjon på alder på membraner. Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten.

TG 2 gis med bakgrunn i at antatt mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



5. ETASJE/LOFT > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badekar med dusjgarnityr. Servant med skuffeinneordning. Klosett med vegghegt klosettskål og innebygget susterne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas tiltak som sikrer bedre løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget susterne.

5. ETASJE/LOFT > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

Det ikke tilfredsstillende tilluftsventilering ved at det ikke er slett terskel og åpning under dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

5. ETASJE/LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

KJØKKEN

5. ETASJE/LOFT > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, heltre benkeplater, nedfelt rustfri oppvaskkum og et greps armatur. Integreerte hvitevarer som microovn og stekeovn med induksjon koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøleskap ikke trukket fram under befarig og det er uvisst om det er skade på parkett under kjøleskap. Ifølge tidligere prospekt ble kjøkken oppgradert med ny induksjonstopp ca 2023, benkeplate, oppvaskkum, blandebatteri og speil i 2015.

5. ETASJE/LOFT > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkopleet felles ventilasjonskanal.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Fettfilter under ventilator ikke montert.

Kun tilluft via vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



5. ETASJE/LOFT > SOVEROM/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Hybelkjøkken med to keramiske kokeplater, kjøleskap og rustfri oppvaskkum.

5. ETASJE/LOFT > SOVEROM/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilluft.

Ingen ventilasjon bortsett fra kullfilterventilator.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilluft ved å åpne vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Stoppekran på bad.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdelene er nå antatt ca. 40 år gammel og mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.



! TG 2 Avløpsrør

Felles avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

Vurdering av avvik:

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

Forventet brukstid for soilrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Bygningsdelene er nå antatt ca. 40 år gammel og mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

! TG 1 Oppvarming

Leiligheten har mulighet for elektrisk oppvarming med løse ovner. Gulvvarme på begge bad. I tillegg peisovn i stue.

! TG 2 Varmtvannstank

2 stk varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i skap mot tak på lite bad.

Det er gulvbelegg og sluk i skapet.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Belysning

Downlights montert i tak på begge bad pluss spottskinner i stue og kjøkken.

! TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 5x10, 8x16 og 1x20 Amp kurser.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

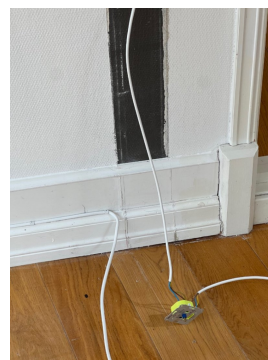
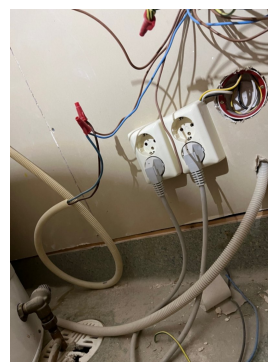
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.

Generell kommentar

Oppgradering av el-anlegg må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Pulverapparat. Røykvarsler.

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

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

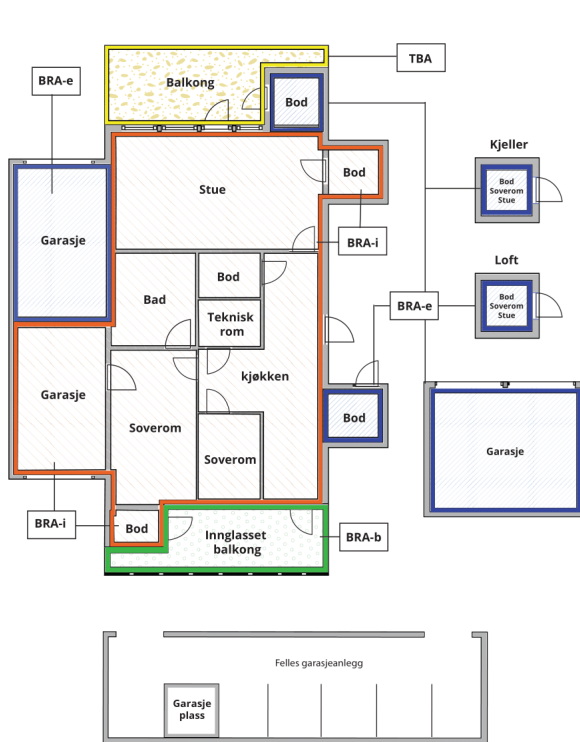
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5. etasje/loft	143			143		12	155
Kjeller							
SUM	143					12	155
SUM BRA	143						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje/loft	Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kott, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom/kjøkken, Bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold og Jan Berby. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Skråhimlinger med takhøyde fra 1.10m - ca 3,85m.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 15m², denne er ikke måleverdig pga lav takhøyde, 1.60m. I tillegg er det en hems delvis over to soverom på 8,4m², lav takhøyde (1.35m) og ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er for tiden en prosess om å gjøre en bruksendring av innvendig bod til del av soverom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter	140	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Jan Berby	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	391		8	502.6 m ²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse

Skovveien 5

Hjemmelshaver

St6 Design AS

Kommentar

Boligselskap

Sameiet Skovveien 5

Eierandel

117 / 1000

Forretningsfører

Intern forretningsførsel ved styrets leder, David Husum

Organisasjonsnr

971271558

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eier seksjon i dag innredet med 4 (5) soverom og to bad. Meget attraktiv beliggenhet ved Frogner. Meget sentralt område med kort gangavstand til Bygdøy alle og Frognerveien med Cafeer, restauranter, butikker, offentlige kommunikasjonsmidler, samt Frognerparken med fine turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Moderat opparbeidet tomteareal med asfaltert gårdsplass.

Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke oppgitt				
Kommentar Fellespolise for sameiets bygningsmasse.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	08.09.1993	Ferdigattest for utbygget loft.	Gjennomgått		Nei
Approbasjon/igangsettelse tillatelse	07.10.1985	For utbygging loft	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	09.11.1987	For utbygget loft	Gjennomgått		Nei
Søknad om bruksendring	14.05.2025	Bruksendre tidligere innvendig bod til del av soverom	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 oppstas 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FK8330>

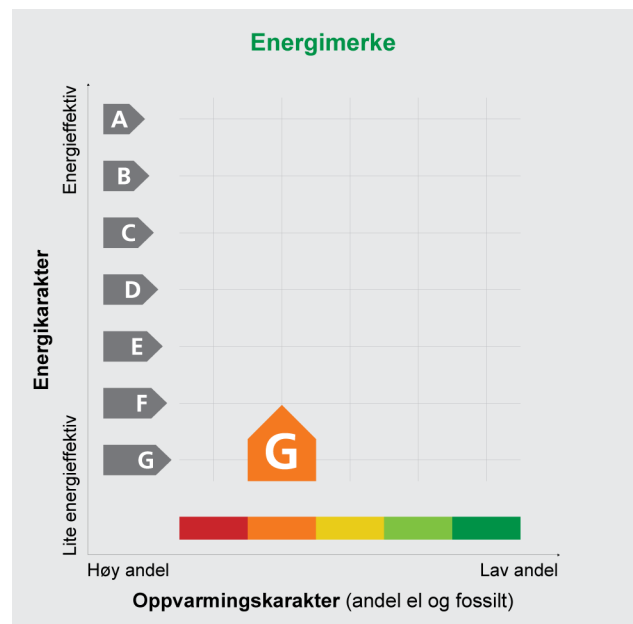
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skovveien 5
Postnr	0257
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	213
Bnr.	391
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	80513046
Bolignr.	H0501
Merkenr.	A2022-1427159
Dato	04.08.2022

Innmeldt av	Jessica Meza
-------------	--------------



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttertak / loft

- Utskifting av vindu

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets-kamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1896

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 145

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skovveien 5
Postnr/Sted: 0257 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0501

Dato: 04.08.2022 16:06:42

Energimerkenummer: A2022-1427159

Ansvarlig for energiattesten: Jessica Meza

Energimerking er utført av: Jessica Meza

Gnr: 213

Bnr: 391

Seksjonsnr: 8

Festenr:

Bygnnr: 80513046

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 7: 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 på varmeanlegg

Tiltak 8: **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

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

Brukertiltak

Tips 1: **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.

Tips 2: **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.

Tips 3: **Redusér innetemperaturen**

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

Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

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

Tips 5: **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.

Tips 6: **Vask med fulle maskiner**

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

Tips 7: **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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

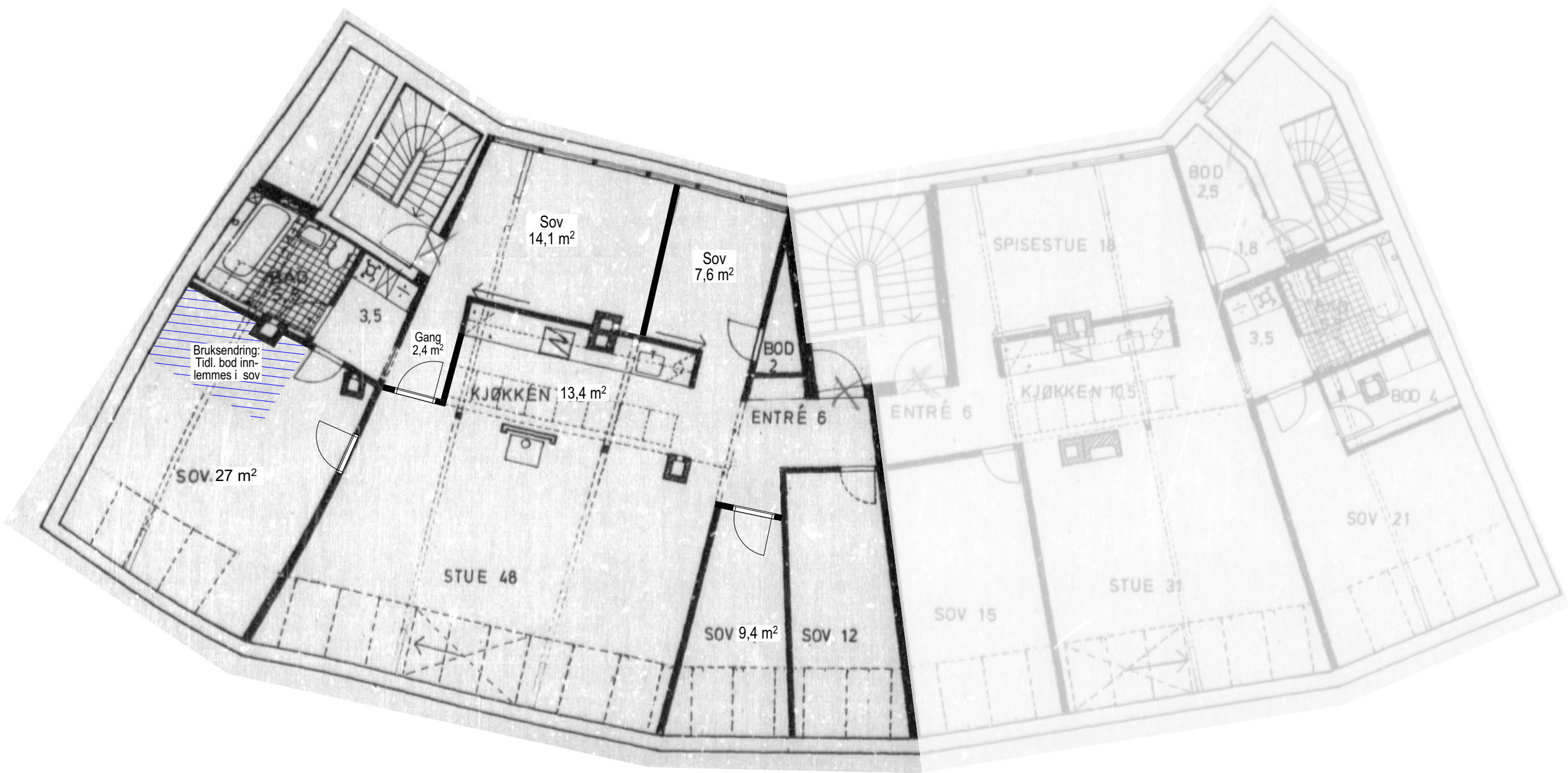
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.



5. etasje - leil. H0501 - Skovveien 5 1:100

Panorama Eiendomsmegling AS

Panorama Eiendomsmegling
v/Marthe Hansen

Ordre 8524703

5083/8

19.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 14.05.2025.

Boligselskap: 5083, Sameiet Skovveien 5
Organisasjonsnr: 971.271.558
Eier: St6 Design As
Leieobjekt: 8
Seksjonsnummer: 8
Adresse: Skovveien 5, 0257 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf - polise nummer SP1709307.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert for selskap

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 9.454,- pr. md.

Hrav:

Felleskostnader	8.954,-
Dugnad	500,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på ligningskontoret	29,-	751,-	8.687,-	0,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Ingen lån registrert for leilighet

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent. Kontaktinfo: john.rune.sunde@obos.no.

Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder David Virgile Husum Skovveien 5, 257 OSLO, e-post: skovveien-5@styrerommet.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

SAMEIET SKOVVEIEN 5

HUSORDENSREGLER

Butikkseksjon:

1. Portrom og trappeoppganger skal være fri for gjenstander for å ha generell orden og for å sikre fri evakuering ved behov. Således er det forbudt å oppbevare varer, kasser og lignende her.
2. Gårdsplassen skal holdes ren og i orden og skal ikke belastes med kasser, kartonger og lignende. Slikt må bringes bort og midlertidig lagring skal gjøres i disponerte boder.
3. Brensel må ikke være befengt med sopp el. lign. og oppbevares slik at det ikke sjenerer leietakere eller sameiere.
4. Alle kasser og annet større avfall må bringes bort fra gården av leietakeren selv. Det er forbudt å anbringe slikt i portrom, på gårdsplass eller i søppelkasser.
5. Plakater og andre oppslag enn de som er vanlige for forretningen er forbudt.
6. Klosetter skal benyttes etter vanlige forskrifter og alltid holdes rene. Kun klosettpapir må benyttes.
7. Enhver som benytter rom i kjelleren har plikt til å påse at kjellerdører og port **alltid** er låst.
8. Hovedporten og dører inn til trappeoppganger skal **alltid** være låst.
9. Om noe galt inntreffer, f. eks. med elektriske anlegg eller vannledninger, må melding straks gis til Styret.
10. Parkering i gårdsplass forbudt. Innkjøring og kort opphold i forbindelse med avlesning av større kolli kan unntaksvis tillates, men inkluderer ikke daglige vareleveranser.
11. Endring av tilganger til lås og porttelefon skal bestilles av styret og må være i henhold til listen over beboer
12. Det oppfordres også butikkseksjonen å delta på årlig dugnad. Eier er ansvarlig for å meddele tidspunkt for dugnad til leietakere i god tid (min. 3 uker).
13. Det tillates ikke bruk av åpen ild (det presiseres at røyking og bruk av åpen ild i trappeoppgangene og kjeller er strengt forbudt og har sin bakgrunn i gårdens brannstandard). Fakler og stearinlys skal ved benyttelse være anbragt i sikre, lukkede lykter egnet til dette formålet.

14. Det anbefales å installere Aquastopp på vannforbrukende installasjoner i rom uten sluk.
15. Det pålegges butikkseksjonene å ta hensyn ved ikke å skape unødig støy og sjenanse. Dette innebærer at det i uken skal være kveldsro senest kl. 23:00, i helgene senest kl. 24:00. Ro om morgenen til kl. 8 i uken og til kl.11 i helgene.
16. Musikk tillates ikke dersom det er til ulempe for boligseksjonene. Det refereres i denne sammenheng til Helsedirektoratets veileder IS-0327 som må tilfredsstilles. Høytallere skal uansett ikke festes i tak eller vegger på grunn av gårdens alder og konstruksjon.
17. Kjelleres sotluker må ikke dekkes til.

Leilighetene:

1. Beboerne må påse at portrom og trappeoppganger er fri for gjenstander for å ha generell orden og for å sikre fri evakuering ved behov. Således er det forbudt å oppbevare sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, kasser og lignende her.
2. Gårdsplassen skal holdes ren og i orden og skal ikke belastes med kasser, kartonger og lignende. Slikt må bringes bort av beboeren. Midlertidig lagring skal gjøres i egen-disponerte boder.
3. Ved benyttelse av kjellerboder skal det påses at disse holdes rene og ryddige. Lys må slukkes og sameiere har plikt til å påse at kjellerdører **alltid** er låst.
4. Hovedporten og dører inn til trappeoppganger skal **alltid** være låst.
5. Enhver beboer har plikt til å medvirke til at gården holdes i pen stand, og øyeblikkelig melde fra om uønskede forhold til Styret.
6. Det er forbudt å holde hunder og andre husdyr som forstyrrer eller er til ulempe. Dette innebærer ikke et totalforbud mot husdyr.
7. Parkering i gårdsplass er forbudt. Innkjøring og kort opphold i forbindelse med avlesning av større kolli kan unntaksvis tillates.
8. Merking av postkasser ha felles utforming: Postkasser skal merkes med en lapp som måler 2.5*10 cm med skrifttype Arial 16.
9. Endring av tilganger til lås og porttelefon skal bestilles av styret og må være i henhold til listen over beboer
10. Det oppfordres sameiere å delta på årlig dugnad. Sameier er ansvarlig for å meddele tidspunkt for dugnad til leietakere i god tid (min. 3 uker).
11. Det pålegges beboere å ta hensyn ved ikke å skape unødig støy og sjenanse. Dette innebærer at det i uken skal være kveldsro kl. 23.00 og i helgene kl. 24.00. Ro om morgenen til kl. 8 i uken og til kl.11 i helgene. Det gis en rimelig anledning

til å avholde planlagte fester og sammenkomster, men det pålegges da sameiere å varsle andre beboere om dette.

12. Det tillates ikke bruk av åpen ild (det presiseres at røyking og bruk av åpen ild i trappeoppgangene og kjeller er strengt forbudt og har sin bakgrunn i gårdens brannstandard). Fakler og stearinlys skal ved benyttelse være anbragt i sikre, lukkede lykter egnet til dette formålet.
13. Grilling tillates kun dersom det er under kontinuerlig tilsyn og skal etter endt grilling slukkes på forsvarlig måte (med vann) for så å anbringes på et sikkert sted for midlertidig lagring (til neste dag) før det kastes i kontainer.
14. Det anbefales sameiere å installere Aquastopp på vannforbrukende installasjoner i rom uten sluk.
15. Eiere av loftsleilighetene pålegges tilkomst til feieluker for gårdens pipeløp i forbindelse med feiing. Kjellerens sotluker må ikke tildekkes.

Oslo, 17. april 2024

SAMEIET SKOVVEIEN 5

Styret.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5083

SAMEIET SKOVVEIEN 5

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SKOVVEIEN 5

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

Dato for årsmøtet:

22. mai 2025 kl. 18:00, <https://meet.google.com/uuq-sqis-dfe>.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Fullmakter

Evt fullmakter må sendes til skovveien-5@styrerommet.no før møtet starter. Ved evt problemer ved å koble til møtet på google meet, kontakt David på tlf 95008545.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Budsjett 2025
9. Liten oppdatering av vedtektene
10. Eventuelt

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SKOVVEIEN 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

David

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Referent noterer deltagere og evt innleverte fullmakter.

Forslag til vedtak

Liste over deltagere og fullmakter godkjennes.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det avtales i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 5083.pdf

2. Styrets årsberetning for 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 0.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller på at Per Andreas Tennfjord og Steinar Hegge blir valgt for to nye år.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Andreas Tennfjord
- Steinar Hegge

Sak 8

Budsjett 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagt forslag fra styret. Styret foreslår at fiksing av balkong seksjon 6 utføres i 2025. Det var planlagt utført i 2024. Ellers ble brannverntiltak ferdigstilt ved årets start. Styret foreslår ingen oppgraderinger, men en pott på kr 40.000 for jevnt vedlikehold, som f.eks fiksing av rottehull i asfalt. Etter planen skal da fellesutgiftene reduseres med 1/3 fra juli av. Styret foreslår dugnad vår og høst og at dugnadsgebyr brukes til å betale eksterne for aktiviteter som ikke blir utført.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vedlagte budsjettforslag godkjennes.

Forslag til vedtak

Budsjettet godkjennes.

Vedlegg

3. Sameiet Skovveien 5 likviditetsbudsjett 2025.pdf

Sak 9

Liten oppdatering av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene må oppdateres til å fjerne referanse til Davids google drive og henvise til Vibbo

Forslag til vedtak

Forslaget tas til følge.

Vedlegg

4. Vedtekter Sameiet Skovveien 5 - 2025.pdf

Sak 10

Eventuelt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Styret har ingen forslag til vedtak, men sameiere kan ta opp evt problemstillinger som ikke fremkommer av innkallingen.

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning for 2024

Det nåværende styret består av David Husum (styreleder), Per Andreas Tennfjord og Steinar Hegge. På årsmøtet i 2024 ble David valgt for to år. De andre styremedlemmene var ikke på valg.

I 2024 ble det avholdt ordinært årsmøte.

Det ble avholdt tre styremøter. I tillegg var det omfattende kontakt på epost og whatsapp. Styret har egen whatsappgruppe.

Følgende aktiviteter har blitt gjennomført i 2024

- Nye søppelskap levert og installert
- Det ble avholdt to dugnader i 2024
- Kontroll av brannvarslingsanlegget
- Hull i asfalten i bakgården ble tettet
- Nytt callinganlegg fra Defigo er installert
- Uenighet med seksjon 8 ble løst
- Avtale med Solid eiendom for rasvarsling – og sikring ble innført
- Sikret at Global connect holder seg til prisavtalen
- Befaring og bestilling av brannsikringsarbeid i kjelleren
- Delvis gjennomføring av brannsikringsarbeid kjeller
- Reparasjon av balkong seksjon 6 – befaring og bestilling av arbeid. Gjennomføring skal skje i 2025. Det ble vurdert at den ikke er farlig.
- Pålegg om tilsyn av Elvia. Tilsyn gjennomført
- Eltiltak gjennomført
- Ny avtale for regelmessig elkontroll av Elman as annethvert år
- Skifte av regnskapsfører til OBOS
- Lås på elskap i kjeller
- Belysning i baktrapp Joe-and juicesiden fikset
- Tilstandsundersøkelse av Anticemex. Ingenting prekært oppdaget
- Fellesarealer i kjeller og bakgård ble ryddet
- Tatt opp kassakreditt på kr.100.000
- Avtalt å hente inn anbud vanmåler. Antas å spare sameiet vesentlige kostnader
- Avtalt å fordele kostnad for lufteanlegg i kjeller mellom Glitner eiendom og Sameiet
- Entretak ved baktrapp festet bedre
- Kodelås satt på port

- HMS-system for elektro innført
- Vibbo tatt i bruk som kommunikasjonsplattform mot beboere og seksjonseiere
- Vedtektene ble oppdatert med følgende punkter:
 - o Pipeløp kan ikke tas i bruk uten etter godkjenning av styret
 - o Maks 90 døgn korttidsutleie i året
- Oppdatering av husordensreglenes punkter om ringeklokker og porttelefon
- Dugnadsdepositum innført

Så langt i 2025 er følgende gjennomført:

- Brannvernstiltak fullført
- Låsesmed fikset lås til oppgang

SAMEIET SKOVVEIEN 5
ORG.NR. 971 271 558, KUNDENR. 5083

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	820 982	420 791	1 124 146	820 750
SUM DRIFTSINNTEKTER		820 982	420 791	1 124 146	820 750
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-35 920	-30 251	-36 301	-37 360
Regnskapsførerhonorar		-26 563	-25 000	-25 000	-37 734
Konsulenthonorar	4	-10 895	0	0	-20 000
Drift og vedlikehold	5	-253 744	-1 938	-770 857	-233 023
Forsikringer		-116 641	-127 099	-125 914	-138 505
Kommunale avgifter	6	-218 603	-186 715	-218 198	-236 000
Energi/fyring		-23 591	-23 953	-26 250	-24 771
TV-anlegg/bredbånd		-44 342	-45 164	-45 216	-45 216
Andre driftskostnader	7	-65 998	-28 082	-25 569	-31 304
SUM DRIFTSKOSTNADER		-796 297	-468 202	-1 273 305	-803 913
DRIFTSRESULTAT		24 685	-47 411	-149 159	16 837
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	231	0	0	0
Finanskostnader	9	-5 951	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 720	0	0	0
ÅRSRESULTAT		18 965	-47 411	-149 159	16 837
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		18 965			

SAMEIET SKOVVEIEN 5
ORG.NR. 971 271 558, KUNDENR. 5083

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler		0	250 358
SUM ANLEGGSMIDLER		0	250 358
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		57 119	0
Forskuddsbetalte kostnader		31 473	14 474
Driftskonto OBOS-banken		26 461	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 564	0
Innestående i andre banker		0	209 814
SUM OMLØPSMIDLER		116 617	224 288
SUM EIENDELER		116 617	474 646
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		74 242	55 276
SUM EGENKAPITAL		74 242	55 276
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 612	0
Leverandørgjeld		7 342	382 409
Påløpte kostnader		0	36 961
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	10	3 821	0
Annen kortsiktig gjeld	11	14 600	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		42 375	419 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 617	474 646
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Skovveien 5

David Virgile Husum

Steinar Hegge

Per Andreas Tennfjord

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	803 482
Dugnad	9 000
Avregning dugnad	8 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	820 982

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-28 467
Påløpte feriepengene	-3 014
Arbeidsgiveravgift	-4 439
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 920

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 668
Andre konsulenthonorarer	-227
SUM KONSULENTHONORAR	-10 895

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-236 579
Drift/vedlikehold elektro	-16 500
Kostnader dugnader	-665
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-253 744

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-71 520
Feieavgift	-680
Renovasjonsavgift	-37 305
Kommunale avgifter	-109 099
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-218 603

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 688
Driftsmateriell	613
Renhold ved firmaer	-47 286
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-1 508
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-65 998

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	74
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	157
SUM FINANSINNTEKTER	231

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-1 591
Renter og provisjon på kassekreditt	-290
Andre rentekostnader	-2 070
SUM FINANSKOSTNADER	-5 951

NOTE: 10**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 380
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 441
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 821

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-600
Dugnad	-14 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-14 600

Styrets årsberetning for 2024

Det nåværende styret består av David Husum (styreleder), Per Andreas Tennfjord og Steinar Hegge. På årsmøtet i 2024 ble David valgt for to år. De andre styremedlemmene var ikke på valg.

I 2024 ble det avholdt ordinært årsmøte.

Det ble avholdt tre styremøter. I tillegg var det omfattende kontakt på epost og whatsapp. Styret har egen whatsappgruppe.

Følgende aktiviteter har blitt gjennomført i 2024

- Nye søppelskap levert og installert
- Det ble avholdt to dugnader i 2024
- Kontroll av brannvarslingsanlegget
- Hull i asfalten i bakgården ble tettet
- Nytt callinganlegg fra Defigo er installert
- Uenighet med seksjon 8 ble løst
- Avtale med Solid eiendom for rasvarslings- og sikring ble innført
- Sikret at Global connect holder seg til prisavtalen
- Befaring og bestilling av brannsikringsarbeid i kjelleren
- Delvis gjennomføring av brannsikringsarbeid kjeller
- Reparasjon av balkong seksjon 6 – befaring og bestilling av arbeid. Gjennomføring skal skje i 2025. Det ble vurdert at den ikke er farlig.
- Pålegg om tilsyn av Elvia. Tilsyn gjennomført
- Eltiltak gjennomført
- Ny avtale for regelmessig elkontroll av Elman as annethvert år
- Skifte av regnskapsfører til OBOS
- Lås på elskap i kjeller
- Belysning i baktrapp Joe-and juicesiden fikset
- Tilstandsundersøkelse av Anticemex. Ingenting prekært oppdaget
- Fellesarealer i kjeller og bakgård ble ryddet
- Avtalt å hente inn anbud vanmåler. Antas å spare sameiet vesentlige kostnader
- Avtalt å fordele kostnad for lufteanlegg i kjeller mellom Glitner eiendom og Sameiet
- Entretak ved baktrapp festet bedre
- Kodelås satt på port
- HMS-system for elektro innført
- Vibbo tatt i bruk som kommunikasjonsplattform mot beboere og seksjonseiere
- Vedtektene ble oppdatert med følgende punkter:
 - Pipeløp kan ikke tas i bruk uten etter godkjenning av styret
 - Maks 90 døgn korttidsutleie i året
- Oppdatering av husordensreglenes punkter om ringeklokker og porttelefon

- Dugnadsdepositum innført

Så langt i 2025 er følgende gjennomført:

- Brannvernstiltak fullført

Inntekter		Forklaring	
Ordinære fellesutgifter	766.750	Reduserer fellesutgifter med 1/3 fra 1 juli	
Dugnadsgebyr	54.000		
Sum inntekter	820.750		
Løpende kostnader			
Kommunale avgifter	236.000	Det var 218k i 2024. Stor usikkerhet. 18% økning fra kommunen + evt økning i areal, men også kanskje vannmåler	
Bygningsforsikring IF	118.709	Estimerer 10% økning	
Hussoppforsikring	19.797	Estimerer 10% økning	
Internett	45.216	Låst	
Trappevask	37.360	5% lønnsøkning fra mai	
Strøm	24.771	Estimert 5% opp fra 2024	
Regnskasførsel	37.734	Estimert 5% opp fra 2024	
Defigo abonnement	13.680	Låst pris	
Årlig kontroll brannvarsling	5.812	Faktisk	
Årlig kost rassikring	8.531	Estimert 5% opp fra 2024	
Variabel kost rassikring	22.000	Estimert	
Bankomkostninger	3.000	Estimert	
Boss - skadedyr	8.304	Estimert 5% opp fra 2024	
Vedlikehold (låsesmed, vaktmester, utlegg dugnad, reparasjoner)	40.000	Estimert	
Utstyr	20.000	Estimert	
Diverse annet	20.000	Estimert	
Tilbakebetalt dugnadsgebyr	48.000	Estimert 8 seksjoner	
Sum løpende kostnader	708.913		
Engangskostnader			
Branntiltak pålagt i 2024	75.000	Faktisk	
Fiksing balkong seksjon 6	20.000	Gjetning	
Sum engangskostnader	95.000		
Totale kostnader	803.913		
Resultat	16.837		

Data Fellesutgifter					
Seksjon	Brøk	Fellesutgift per mnd 6 mnd	Fellesutgift per mnd 6 mnd	Totalt	
1	18,4 %	14.074	9.430	141.021	
2	11,7 %	8.954	5.999	89.719	
3	8,7 %	6.658	4.461	66.713	
4	11,7 %	8.954	5.999	89.719	
5	8,7 %	6.658	4.461	66.713	
6	11,7 %	8.954	5.999	89.719	
7	8,7 %	6.658	4.461	66.713	
8	11,7 %	8.954	5.999	89.719	
9	8,7 %	6.658	4.461	66.713	
Totalt	100 %	76.522	51.270	766.750	
Begrunnelse: Vi startet året med kr27k på bok + netto 40k i husleierestanser Jeg tror vi har litt margin på vedlikehold og utstyr, men erfaringsmessig kommer det ganske mange småting her Budsjett på 16k i pluss vil da gi oss en buffer på 80k ved årets slutt og det er vel det vi bør satse på å ha som buffer Fellesutgiftene for H2 er et godt utgangspunkt for jevne fellesutgifter fremover. De vil på årsmbasis gi 615K, altså omtrent det vi ville gått i null med dersom vannmåler var innstallert Det største usikkerhetsmomentet er kommunale avgifter. De kommer veldig an på når vi får vannmålere og effekten av dem. De utgjør alene 35%av løpende kostnader De fleste andre utgifter er estimert 5% opp, bortsett fra dem vi har fast avtale på. Jeg foreslår at trappevasker får 5% lønnsøkning fra og med mai.					

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKOVVEIEN 5

§ 1 NAVN OG OMFANG.

[1] Sameiets navn er Sameiet Skovveien 5. Sameiet består av 9 seksjoner av eiendommen gnr. 213 bnr. 391 i Oslo. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens innbyrdes areal. Seksjonene fordeler seg slik:

1 næringsseksjon med brøk 184/1000

4 boligseksjoner med brøk 117/1000

4 boligseksjoner med brøk 87/1000

9 seksjoner med brøk 1000/1000

§2 RETTSLIG RÅDERETT.

[1] Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

[2] Salg, utleie og pantsettelse av seksjon kan finne sted uten sameiets godkjenning. Ved salg og utleie skal det gis beskjed på forhånd til styret. Selger/utleier skal samtidig opplyse om sin eventuelle nye adresse. Kjøper av og leietaker til seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg.

[3] Alle seksjonseiere må informere styret om navn på beboere ved å legge dem inn på Vibbo.

[4] Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet jfr. dog de unntak fra denne regel som er fastsatt i eierseksjonslovens § 22, 3 ledd.

[5] Ved erverv av seksjon påløper gebyr til forretningsfører.

§ 3 FYSISK RÅDERETT.

[1] Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

[2] Bruksenheten må bare benyttes til det formål seksjonen hadde ved oppdeling av eiendommen i eierseksjoner. Endring av bruken kan ikke foretas uten formell reseksjonering. Bruk av bruksenhet og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

[3] Hver boligseksjon disponerer 1 bod i kjeller mens næringsseksjonen disponerer 5 boder i kjeller, hver bod på minimum 10 kvm, etter styrets anvisninger til enhver tid.

[4] Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av sameiermøtet, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

[5] Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Under den enkelte sameiers

vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av det fellesareal som benyttes eksklusivt av den enkelte sameier, så som boder, balkong m.v.

[6] Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtroms- installasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk. Den enkelte sameier har videre en særskilt plikt til å sørge for at alle elektriske installasjoner innen bruksenheten er i forskriftsmessig stand til enhver tid, og at arbeid som krever autorisasjon blir utført av autorisert personell. Den enkelte sameier har videre plikt til å sørge for at forskriftsmessig varslings- og slukkeutstyr for brann til enhver tid er til stede i bruksenheten, og at dette vedlikeholdes slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

[7] Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot gate- og fellesarealer må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype samt farger.

[8] Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameierne ved styret etter skriftlig varsel sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning. Det samme gjelder retting av endringer som styret ikke har godkjent eller vil godkjenne.

[9] Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra sameieren, dennes husstand eller den han har overlatt bruken av bruksenhetene til, kan sameiet kreve dekket alle utlegg sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring kan sameiet kreve egenandelen betalt av sameieren.

[10] Pipeløp som ikke allerede er i bruk kan kun tas i bruk etter godkjenning av Styret. Begrunnelsen er at vi ikke kjenner tilstanden til de andre.

[11] Korttidsutleie (type airbnb) er kun lov inntil 60 dager per år.

§ 4 FELLESUTGIFTER.

[1] Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

[2] Dersom en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører økning av fellesutgiftene, kan styret vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier, samt pålegge sameieren å installere særskilt måleutstyr.

[3] Utgifter knyttet til den enkelte bruksenhet betales av den enkelte seksjonseier.

[4] Den enkelte sameier skal betale et å konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Å konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

[5] Fastsatt a konto beløp skal innbetales forskuddsvis pr. den 1. i hver kalendermåned. Ved forsinket betaling svares vanlig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven regnet fra forfall.

[6] Inntekter av eiendommen som ikke knytter deg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

§ 5 SAMEIETS PANTERETT.

[1] De andre sameierne har panterett i den enkelte seksjon med et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (1 G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten som her er omhandlet kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin andel, jfr. Eierseksjonsloven av 23/5-1997 § 23, 4.ledd.

[2] Sameiet har ikke anledning til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller annet sameieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

[3] Den pantesikkerhet, stor kr. 10.000 pr. seksjon som ble tinglyst 19. desember 1983 kan styret beslutte avlyst når panterett angitt i 1.1edd har oppnådd 1. prioritet.

§ 6 ETTERSYN.

[1] Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av, de øvrige sameierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

[2] Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis dette ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 7 MISLIGHOLD.

[1] Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel), pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven av 1997, § 26.

[2] Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kap. 13, jfr eierseksjonsloven av 1997 § 27. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 8 SAMEIERMØTE.

[1] Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

[2] Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

[3] En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

[4] En sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med ordinært flertall.

[5] Ordinært sameiermøte 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.

[6] Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet.

[7] Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i § 8, 5.ledd. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle sameiere senest en uke før ordinært sameiermøte.

[8] Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være på minst 3 dager.

§ 9 OM SAMEIERMØTET.

[1] Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, og kan bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen i samsvar med § 8. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallelsen er dette ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkallelse til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

[2] Det ordinære sameiermøtet skal:

- a) Behandle styrets årsberetning
- b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- c) Velge styreleder og styremedlemmer.

[3] Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

[4] Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE.

[1] I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

[2] Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 1997 § 12, 2.ledd, 2.pkt.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket timer med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiere på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- Endring av disse vedtekter.

[3] Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 11 INHABILITET.

[1] Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jfr. § 7.

§ 12 SAMEIESTYRET.

[1] Sameiet skal ha et styre med 3 medlemmer. Styret velges av sameiermøtet, styrets leder velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

[2] Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet blir bestemt i det sameiermøtet som foretar valget. Funksjonstiden løper fra det ordinære sameiermøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden opphører.

[3] Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlemmer av styret.

[4] Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

[5] Styremøtet ledes av styrets leder, ved dennes fravær velger styret møteleder.

[6] Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget.

[7] Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 13.STYRETS OPPGAVER M.V.

[1] Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter.

[2] Styret representerer sameiere og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

[3] saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameiere på samme måte som styret.

[4] Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

[5] Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

[6] Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

[7] Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være tilstede på sameiermøter, og til å uttale seg.

§ 14 EIERSEKSJONSLOVEN.

[1] For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse.

Disse vedtekter er fastsatt i sameiermøte ??/?? 1998, og erstatter i sin helhet de tidligere vedtekter for sameiet, vedtatt 10/2-1986.

Vedtektene er sist oppdatert etter sameiermøtet 22 mai 2025

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 5083 Selskapsnavn: SAMEIET SKOVVEIEN 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Referat Årsmøte 2024 - Sameiet Skovveien 5

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder: David Husum

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.2 Valg av protokollfører

Som protokollfører ble Steinar Hegge foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.3 Registrering av stemmeberettigede.

Antall stemmer registreres som antall stemmeberettigede er 4 stk.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføring av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent, enstemmig

2. Styrets Årsberetning 2023

Styrets årsrapport ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

3. Årsregnskap 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat (underskudd) endte på kr - 47.411,- mot budsjettet underskudd kr – 123.872,-. Underskuddet er dekket gjennom trekk på likvide midler, ved innkalling av ekstrakapital fra sameierne.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

4. Likviditetsbudsjett og driftsbudsjett 2024

Likviditetsbudsjett og driftsbudsjett ble gjennomgått.

Basert på forventede utbedringer av brannsikringstiltak og veranda Snr 6, så forventes det et underskudd på ca kr. – 150.000,-.

Det ble lagt frem to alternative forslag for dekning av dette:

Alternativ 1: Inndekning av underskudd gjennom økning av felleskostnadene fra og med juni.

Alternativ 2: inndekning gjennom ekstraordinær innbetaling.

Vedtak: Enstemmig godkjent, alternativ 1. Det skal gjøres en ny vurdering av felleskostnadene ved neste årsmøte.

5. Større planlagte tiltak 2024

- a. Brannvern: Planlagt arbeid er tiltak i kjelleren
- b. Verandaen til seksjon må utbedres. Dette var vedtatt utført i 2023, men ble besluttet utsatt til 2024

Vedtak: Tatt til orientering

6. Valg

Styreleder (David Husum) er på valg i år.

Begge styremedlemmene ble valgt for to år i 2023.

Vedtak: David stiller seg positiv til å fortsette, da ingen andre har meldt seg. Men han gis herved fullmakt til å kunne engasjere/ansette en profesjonell styreformann som kan tre inn i rollen hans inntil neste årsmøte/valg. Dette gjelder dersom David ikke har kapasitet/helse til å fullføre jobben.

7. Andre saker fra styret:

- a. Styret foreslår å legg til følgende punkt i vedtektene (krever 2/3 flertall):
 - i. «Pipeløp som ikke allerede er i bruk kan kun tas i bruk etter godkjenning av styret.»

Vedtak: Godkjent, enstemmig

- ii. Etter endring i eierseksjonsloven er korttidsutleie tillatt inntil 90 døgn i året. Men sameiet har lov til å vedtektsfeste en grense mellom 60 og 120 døgn per år. Styret foreslår at det vedtektsfestes en øvre grense på 60 dager i året.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

- b. Styret foreslår følgende endringer i husordensreglene:

- i. Tekst: «ringeklokker skal ha sorte skilt med hvit skrift. Dersom beboerne ikke selv ordner det vil styret bestille navneskilt og lapper, samt montering for seksjonseiers kostnad» - foreslås strykes fra pkt 8.
 - ii. Nytt punkt legges til: «Endring av tilganger til lås og porttelefon skal bestilles av styret og må være i henhold til listen over beboere»

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

- c. Styret foreslår å legge til kr 500,- i fellesutgifter per seksjon per måned, som tilbakkbetales ved årets slutt for seksjoner som har deltatt på alle årets dugnader.

Vedtak: Godkjent, 3 stemmer for, og 1 mot.

- d. Dugnad.

Styret foreslår at det avholdes to dugnader i 2024.

Send gjerne inn forslag på hva dere ønsker gjort på hver av dugnadene.

Vedtak: Tatt til orientering.

8. Innkomne saker.

- a. David Husum: Jeg foresår at det monteres kameraovervåking av fellesarealer – oppgang og ute.

Tidligere anbud, som ikke ble iverksatt, indikerer en kostnad på totalt ca kr 50.000,-

Vedtak: trukket

9. Eventuelt

Ingen saker til eventuelt

Oslo 17 april 2024



Steinar Hegge

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKOVVEIEN 5

§ 1 NAVN OG OMFANG.

[1] Sameiets navn er Sameiet Skovveien 5. Sameiet består av 9 seksjoner av eiendommen gnr. 213 bnr. 391 i Oslo. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens innbyrdes areal. Seksjonene fordeler seg slik:

1 næringsseksjon med brøk 184/1000

4 boligseksjoner med brøk 117/1000

4 boligseksjoner med brøk 87/1000

9 seksjoner med brøk 1000/1000

§2 RETTSLIG RÅDERETT.

[1] Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

[2] Salg, utleie og pantsettelse av seksjon kan finne sted uten sameiets godkjenning. Ved salg og utleie skal det gis beskjed på forhånd til styret. Selger/utleier skal samtidig opplyse om sin eventuelle nye adresse. Kjøper av og leietaker til seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg.

[3] Alle seksjonseiere må informere styret om navn på beboere.

[4] Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet jfr. dog de unntak fra denne regel som er fastsatt i eierseksjonslovens § 22, 3 ledd.

[5] Ved erverv av seksjon påløper gebyr til forretningsfører.

§ 3 FYSISK RÅDERETT.

[1] Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

[2] Bruksenheten må bare benyttes til det formål seksjonen hadde ved oppdeling av eiendommen i eierseksjoner. Endring av bruken kan ikke foretas uten formell reseksjonering. Bruk av bruksenhet og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

[3] Hver boligseksjon disponerer 1 bod i kjeller mens næringsseksjonen disponerer 5 boder i kjeller, hver bod på minimum 10 kvm, etter styrets anvisninger til enhver tid.

[4] Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av sameiermøtet, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

[5] Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av det fellesareal som benyttes eksklusivt av den

enkelte sameier, så som boder, balkong m.v.

[6] Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtroms- installasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk. Den enkelte sameier har videre en særskilt plikt til å sørge for at alle elektriske installasjoner innen bruksenheten er i forskriftsmessig stand til enhver tid, og at arbeid som krever autorisasjon blir utført av autorisert personell. Den enkelte sameier har videre plikt til å sørge for at forskriftsmessig varslings- og slukkeutstyr for brann til enhver tid er til stede i bruksenheten, og at dette vedlikeholdes slik at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

[7] Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot gate- og fellesarealer må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype samt farger.

[8] Unnlater sameieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan sameierne ved styret etter skriftlig varsel sørge for vedlikeholdet for vedkommende sameiers regning. Det samme gjelder retting av endringer som styret ikke har godkjent eller vil godkjenne.

[9] Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra sameieren, dennes husstand eller den han har overlatt bruken av bruksenhetene til, kan sameiet kreve dekket alle utlegg sameiet måtte bli påført på grunn av skaden. Dersom skaden dekkes av sameiets forsikring kan sameiet kreve egenandelen betalt av sameieren.

[10] Pipeløp som ikke allerede er i bruk kan kun tas i bruk etter godkjenning av Styret. Begrunnelsen er at vi ikke kjenner tilstanden til de andre.

[11] Korttidsutleie (type airbnb) er kun lov inntil 60 dager per år.

§ 4 FELLESUTGIFTER.

[1] Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

[2] Dersom en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører økning av fellesutgiftene, kan styret vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier, samt pålegge sameieren å installere særskilt måleutstyr.

[3] Utgifter knyttet til den enkelte bruksenhet betales av den enkelte seksjonseier.

[4] Den enkelte sameier skal betale et årlig beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Årlig beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

[5] Fastsatt a konto beløp skal innbetales forskuddsvis pr. den 1. i hver kalendermåned. Ved forsinket betaling svares vanlig forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven regnet fra forfall.

[6] Inntekter av eiendommen som ikke knytter deg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

§ 5 SAMEIETS PANTERETT.

[1] De andre sameierne har panterett i den enkelte seksjon med et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (1 G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten som her er omhandlet kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin andel, jfr. Eierseksjonsloven av 23/5-1997 § 23, 4.ledd.

[2] Sameiet har ikke anledning til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller annet sameieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

[3] Den pantesikkerhet, stor kr. 10.000 pr. seksjon som ble tinglyst 19. desember 1983 kan styret beslutte avlyst når panterett angitt i 1.1edd har oppnådd 1. prioritet.

§ 6 ETTERSYN.

[1] Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av, de øvrige sameierne. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

[2] Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis dette ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 7 MISLIGHOLD.

[1] Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel), pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven av 1997, § 26.

[2] Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdselslovens kap. 13, jfr eierseksjonsloven av 1997 § 27. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 8 SAMEIERMØTE.

[1] Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

[2] Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

[3] En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

[4] En sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med ordinært flertall.

[5] Ordinært sameiermøte 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.

[6] Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet.

[7] Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallelsen når styret har mottatt krav om det før fristen angitt i § 8, 5.ledd. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal sendes ut til alle sameiere senest en uke før ordinært sameiermøte.

[8] Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være på minst 3 dager.

§ 9 OM SAMEIERMØTET.

[1] Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet, og kan bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen i samsvar med § 8. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallelsen er dette ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkallelse til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

[2] Det ordinære sameiermøtet skal:

- a) Behandle styrets årsberetning
- b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- c) Velge styreleder og styremedlemmer.

[3] Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

[4] Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE.

[1] I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer ansees som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

[2] Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 1997 § 12, 2.ledd, 2.pkt.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, når tiltaket timer med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiere på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- Endring av disse vedtekter.

[3] Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 11 INHABILITET.

[1] Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse, jfr. § 7.

§ 12 SAMEIESTYRET.

[1] Sameiet skal ha et styre med 3 medlemmer. Styret velges av sameiermøtet, styrets leder velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

[2] Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet blir bestemt i det sameiermøtet som foretar valget. Funksjonstiden løper fra det ordinære sameiermøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden opphører.

[3] Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlemmer av styret.

[4] Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

[5] Styremøtet ledes av styrets leder, ved dennes fravær velger styret møteleder.

[6] Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget.

[7] Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 13. STYRETS OPPGAVER M.V.

[1] Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter.

[2] Styret representerer sameiere og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

[3] saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameiere på samme måte som styret.

[4] Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

[5] Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

[6] Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

[7] Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være tilstede på sameiermøter, og til å uttale seg.

§ 14 EIERSEKSJONSLOVEN.

[1] For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse.

Disse vedtekter er fastsatt i sameiermøte ??/?? 1998, og erstatter i sin helhet de tidligere vedtekter for sameiet, vedtatt 10/2-1986.

Vedtektene er sist oppdatert etter sameiermøtet 17. april 2024

ST6 DESIGN AS
v/Jonathan Dahl Stigar
Fridtjof Nansens vei 3
1366 LYSAKER

Deres ref.:
Jon Cederbrand

Vår ref. (saksnr.):
202554217 - 3
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Anna Lytvynenko

Dato: 06.06.2025

Adresse:	SKOVVEIEN 5	Eiendom:	213/391/0/0
Tiltakshaver:	ST6 DESIGN AS, v/Jonathan Dahl Stigar	Søker:	ST6 DESIGN AS, v/Jonathan Dahl Stigar
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Tillatelse til tiltak - Skovveien 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 14.05.2025.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Den tidligere boden innlemmes i soverommet i 5. etasje, bolig H0501, i Skovveien 5. I forbindelse med bruksendringen foretas mindre, ikke søknadspliktige endringer i boligens planløsning. I den tidligere spisestuen etableres en levegg, og rommet endres til to soverom.

Tiltaket medfører ingen endringer i fasaden.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *Bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.



Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan S-2255 og endret reguleringsbestemmelse S-2937.

Eiendommen ligger i område med rød o gul støysoner.

Eiendommen ligger i områder med nasjonale kulturminneinteresser og i Byantikvarens gule liste.

Tidligere saksbehandling

Saken kan sees i sammenheng med saksnummer 202303750, hvor det ble fattet vedtak om pålegg om retting av det ulovlige forholdet. På bakgrunn av dette ble det gjennomført en omprosjektering, og bruksendring ble søkt i denne saken.

Tiltakshavers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Endring i bruk fra disponibelt rom til soverom og endring i planløsning synes å være i henhold til generelle krav i plan- og bygningsloven, jf. § 29-5 andre ledd, og tilpasset forutsatt bruk. Dagslys, utsyn og takhøyde i omsøkt rom synes også å være tilfredsstillende. Plan- og bygningsetaten imøtekommer tiltak som gir økt bokvalitet gjennom rom og funksjoner. Tiltaket medfører ingen visuelle endringer.

Tekniske krav

Dere har ikke søkt om unntak eller dispensasjon og vi legger følgelig til grunn at tiltaket er i henhold til alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202554217			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 5. etasje	A20-01	09.05.2025	1/6

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du 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/>

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Anna Lytvynenko - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Skorpen 5.

327 / 1895.

Varningshus.

V.D.J.-No. 219
9 Bilag.



2559 - 2087 - 2703 - 41
95 95 95 96

1 Aarsinddelt
8 Sauger
1 Stedsorg. Western.
19/10 Aarsinddelt
11/10 Mangaaende
Mangaaende

Expeditions-Dokument

paa Matr.-No.

Kaunigshuus
1st Konehus - Nyl no 5 Skovhus

Indleveret

7^{de} Okt 95

Attesteret

Overendes A. Opremsingschefen til
Erklaring
Christiania 8^{de} Oktober 95
Lenn Linthor



Intet at bemærke.

D. u. s.

Theodor Gammis.

Overendes den arde Sundhedskommissionen. Naar
den med Tiden af Kystkommissionen anordnes en særskilt Afbræk
pibe for Klosettbalen, vides Intet at bemærke med
dette eller Primitivt. Vaggen a i de oven Udførte
er placeret midt over Forbrændt og da den udføres
af Mur men der foretages Schematisering med Stabilitet
beregning for den Understøttelse. Under Forud-
sætning af at de i Facaden angivne Placeringer af Løsnen
ikke kan være udført i Gadeløst i 1st Udførte men
forøvrigt Intet at bemærke.

Christiania den 10 Oktober 1895

Lenn Linthor



Overendes Hr. stadsboudiktoren,

det jeg ligesom bygninginspektøren må fastholde
at klosettkommissionen vil særskilt pibe med siden af
en yderst pibe, og iøvrigt må bemærke, at klosettkommissionen
må foretages med vandtønde gule og at privationerne blot
sivilsom staldningen må være i cement. Staldningen
må ikke have større rumfang end 2,5 m², da stalden
ifølge udtalelserne af sin gulplade kun afgiver

plead til en best. Bademønstrene mangler adgang
til direkte lys og luft, hvorfor der skal indføres
lediges sanitære anordninger, hvorved smitsomme
Kommissioner forholder adgang til at skrive ind.
Lagmønstrene bag trappegangene i 1^{ste} etage, hvilke
mangler adgang til direkte lys og luft, må
ikke bebygges som almindelige kontor etagebeholdere.

2526
95.

10/10/95 J. M. Bentzen
1349. 95. I

Sendes til Stadsingeniøren til Afgivelse af de i
§§ 13, 14 og 15 påbødne Bestemmelser

Christiania 12.^e Oktober 1895

G. Bull

1349.

Tilbagevender St. Stadsinspektøren, idet de
i Bygningeloven §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestem-
melser nedlægges.

Ch. Stadsingeniøren den 15.^e Oktober 1895.

V. St. Andersen

2559
95.

Armyer

Approberet med den af St. Bygningsspektøren
angivne Forskrift om og under Henvisning
til Stadsingeniøren's og Stadsingeniøren's Bestem-
melser. For Vægen a med nedlægges Stabi-
liseringsregulering

Christiania 16.^e Oktober 1895 G. Bull

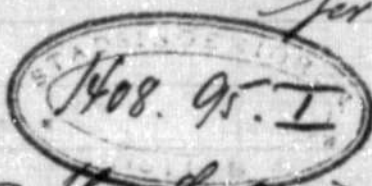
Tilbageendes Hr. Stadsdirektøren i Aul.
ning Opmålingssekretærens Fortegning af 25^{de} Dennes
fra udsatte Stadsingeniørens Bestemmelser.

Christiania 26^{de} Okt. 1895

for Lær. Linthorpe

O. Hjelke Holtermann

2657
95.



Tilbageendes Hr. Stadsingeniøren under
Henvisning til Foranstaaende

Christiania 28^{de} Oktober 1895

G. Bull

1408.

Tilbageendes Hr. Stadsdirektøren, i det
man vedlægge nye Hvidebustemmelser for Nr. 1^{de}
Storveien.

Chr.: Stadsingeniørkontor den 29^{de} Oktober 1895.

O. H. Hansen

2703
95.

Ammyer

Sendes Hr. Bygningsinspektøren

Christiania 29^{de} Oktober 1895

G. Bull

Oversendes fra Hr. Stadsdirektøren de
Paratgængende af udsatte Stabilitetsberegninger
for bygning A. Det bemærkes at der i Facade
vægge over Publikationsvæggene indlægges 2 Styk
gennemførte samvulskede Tjernbølter
Nr. 24.

Christiania 9 Januar 1896.

Lær. Linthorpe

Indet at bemærke ved Understøttelsen
af Tagge A. m. m. Dage. maa foresendes de
ikke dække af Murevark og gives af en
Rabymantel. —

Christiania 10^{de} Januar 1896.

41
96.

Thaustrau

Approberes med Tølg og at dække Dage
med Ralitz eller Murevark

Christiania 10^{de} Januar 1896
G. Stru

Cop.

H. Bygningsspektatør Chr. Linthor

For Anbringelse af Balkoner til Bygninger
1^{ste} indtages Ansigning tilhørende Bygningss-
kommissionen samt statisk Beregning
Christiania 11^{de} Januar 96.
arb.

Carl G. Hansen.

Tilbage sender Hr. Hæskundtoren under
Henvisning til ovenstående signerede Præsentation
angående B. Hæskundtoren og Beregning af deres Konstruk-
tion. Balkonerens Indbyggelse er angivet i Etageplanen.

Christiania 25^{de} Januar 1896

i Chr. Linthor's Fraver

O. Bjelke Haltermann.

139
96

Sendes den arde Bygningsskommissionen i
Anledning af deres Ansigning om Tilladelse
til paa Tølg at anbringe 2 Balkoner



191/96

Expeditions-Dokument N^o 2angaaende Vaanninghuspaa Matr.-No. 1^o Krovveisen

Indleveret

Attesteret



i 2^{de} 3^{de} og 4.^{te} Etage. Da Enderne har en
Bredde af 15,7 Meter foreslaaes Tilladelsen med
delt paa Betingelse af at Balkonerne gives
vaccatte Gulve, Reuder og Tude saamt at deres
Freesspring ikke maa overskride 1 Meter.

Christiania 27^{de} Januar 1896

G. Bull

Staa Balkonernes Udliggerbjælke foragtes til en
i Murens Inderside anbragtes i Jerns Bjælke eller
de forvarlig forankres til Murets indre side ved Staa paa
Murens Inderside indt at bemærke.

Christiania 4^{de} Janua 1896.

Thau Brandt

191/96

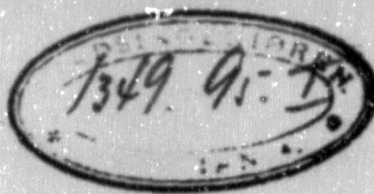
Bygningskommissionen har tilladt Balkonernes An-
bringelse nemlig 2^{de} 3^{de} og 4.^{te} Etage paa Betingelse
af at Balkonerne faa vaccatte Gulve, Reuder og Tude
saamt at deres Freesspring ikke overskride 1.0 Meter.
I hende Jernstæbe man angives af Beton eller Murværk.
Angaaende Konstruktionen henvises til forankring.

under Parkynny of 4th d. M., de tilhader

Christiania 5^{te} Februar 1896.

G. Bull

J.-No.



V.D.J.-No. 317 95

Bygningsanmeldelse

til Vestre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 12

Skovvejen

med stald i gaardsrummet,
skal opføres en Bygning i overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 356,57 □ Meter i 4. Etager } tilsammen: 376,82 □ meter.
Staldens dito 20,25 □ Meter i 1 1/2 do.

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 101,30 □ meter.

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus. 3 1^{ste} etage ind-
redes bústikker.

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

Bygningens Høide og Gadens Bredder (§ 33) respec. 17,56 meter til tag-
skagget. Gadens bredde mindst 15,70 meter.

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høide (§ 44) 1^{ste} etage 4,50 meter, 2^{de} og 3^{de} etage 3,30
meter mellem gulv og tag. Gulvplan 2,50 m. i lysst.
Staldbygningens høide 5,70 m. i færdig stand. Staldtrum-
Fundamentering (§ 26) med 3,70 m. i lysst. Holoflet gennemsn. 2,50 meter.
Bygningerne opføres paa fundament af granitsten
i kalk paa selve fjeldet. Indvendige murestensmure
opføres direkte fra fjeldet.
Grundbeskaffenhed

Fjeld.

Isolation (§ 25) Gründmurene isoleres med asfaltpap un-
der 1^{ste} bjælkelag, ligesaa staldbygningen.
Drainering Regn og skyllerand samt grundvand ledes
til byens kloak ved en kloakledning af
0,13 m. glaserede lerør.

Bygningsmateriale, § 26

Ydervæggene i 1^{ste} etage opføres 2 den tykke, de øvrige etager samt midtre indv. bærer vag opføres 1 1/2 den tykke. Midtre indv. bærer vag 1 den i 4^{de} etage. Skillerumsvæggene opføres dels af mür Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

For de 6 balkoner som anbringes paa bygningens facade vedlægges Statisk beregning og anordning af Søjler og Bygningsskib. Statisk beregning for jerndragere over buevinduerne vedlægges.

Statisk beregning og anordning af Søjler og Bygningsskib. Statisk beregning for jerndragere over buevinduerne vedlægges.

Statisk beregning og anordning af Søjler og Bygningsskib. Statisk beregning for jerndragere over buevinduerne vedlægges.

Tagtækning, § 33

Skifer. Halvbygningen dækket.

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

Loftsindredning. (Tagkviste), §§ 37 og 44

Loftet indredes til Kladeskammer og Soveværelse.

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

Kjælderen indredes til Køl og vedkjølede, bryggerhus, rulle og strygevarde samt husholdningskjølede.

Trappeantal (ildfaste), § 41

3, 1 hovedtrap og 2^{de} kjøkkenetrapper. Hovedtrappen udføres af jern, kjøkkenetrapperne af træ og ledes direkte fra kjøkken til loft.

Antal Piber med Antal af tilhørende ildsteder (49 e)

1 st. 24 x 24 cm. og 6 st. 31 x 31 cm. ildpiber med tilhørende 43 kakkelovne, 7 komfurer, 1 bryggepande og 1 strygeovn anbringes.

Fritliggende kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, (§§ 63 og 64)

Kloset indredes ved den ene kjøkkenetrapp. Privet indredes ved den anden kjøkkenetrapp med nedfaldsrør af bjærebrette bord fra hver etage. Ringens bund og vægge cementeres. For ventilation sørges rigelig. Staldens bing cementeres forvarlig og ventileres saavel bing som stald. Hvert staldrum indeholder Dette Bygningsarbejde er, overensstemmende med § 11 Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

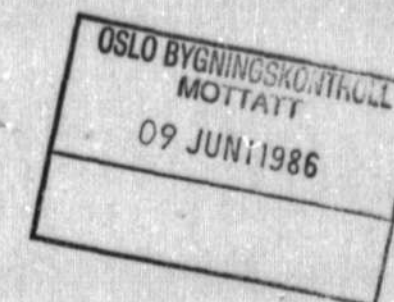
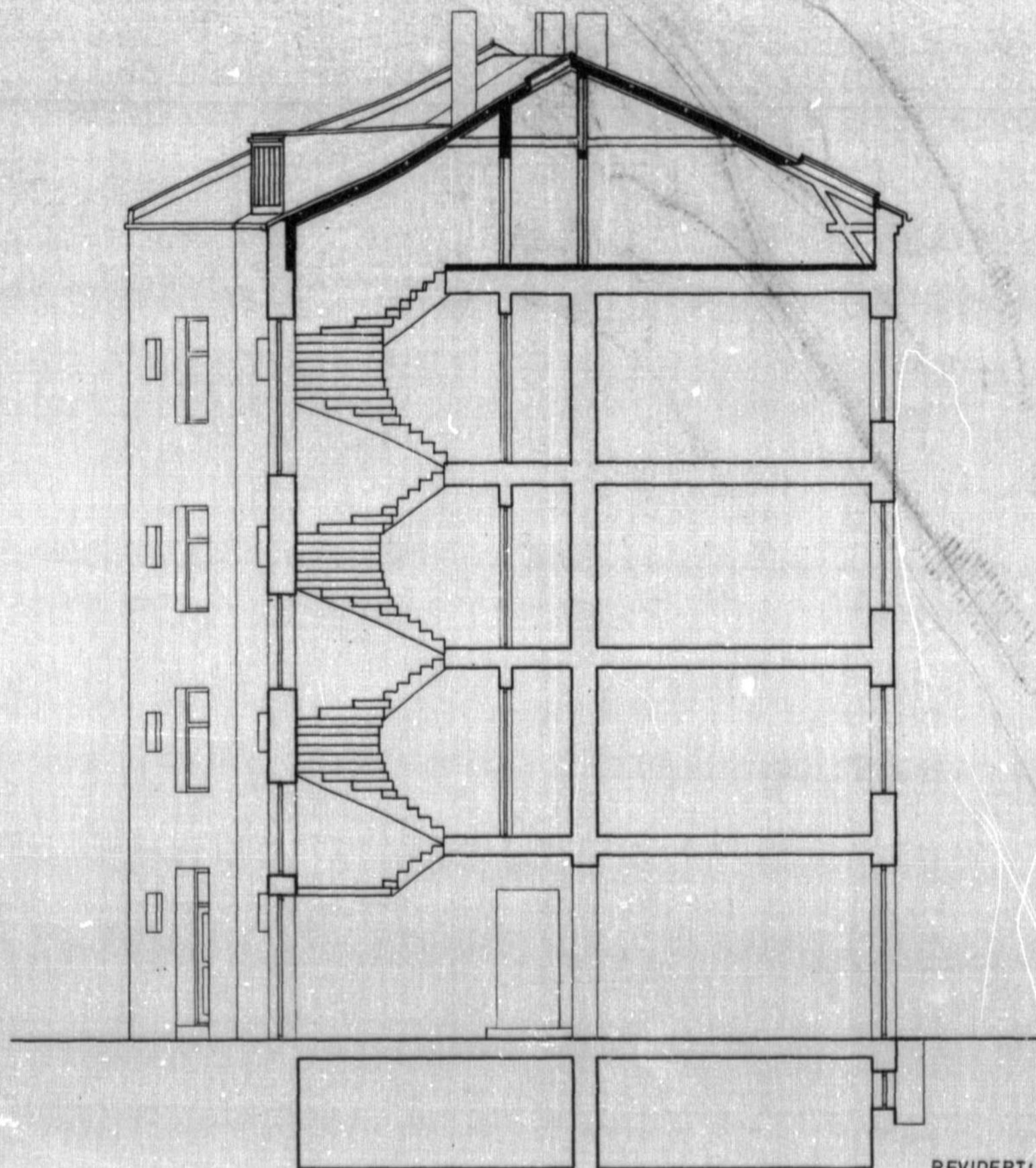
24 kubikmeter luft.

Kristiania den

4 Oktober 1895.

For Bygm. O. Gundersen.

Carl A. Saman.



10

REVIDERT: 10.01.86 , 08.06.86

LOFT I SKOVVEIEN 5, OSLO 2

INNREDNING AV LEILIGHETER PÅ LOFT TOP FLOOR A/S OSCARS GATE 76 OSLO 2

TEGN. NR. 010

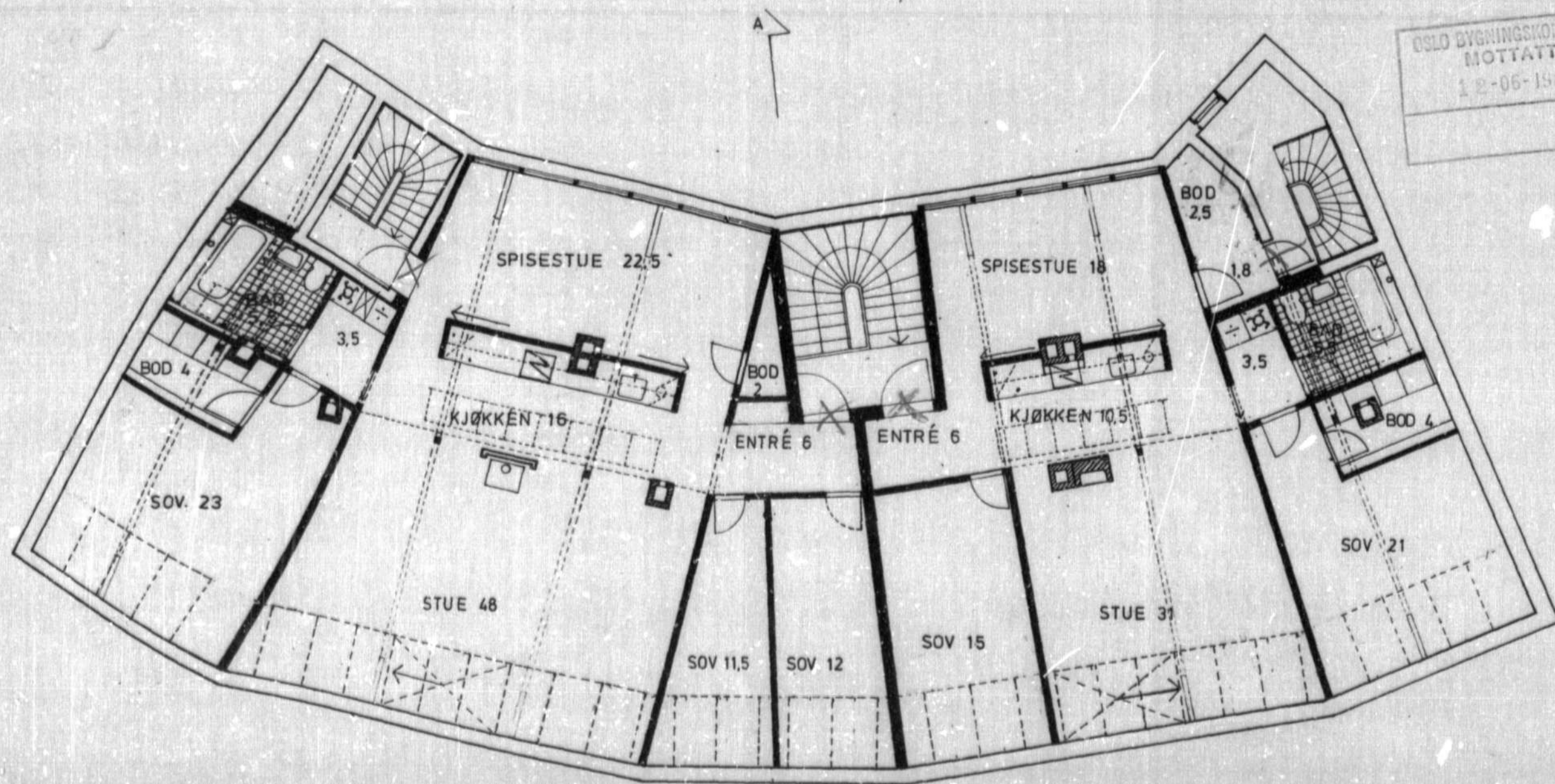
SNITTA A

MÅL 1:100

DATO: 16.09.85

SIGN. RL

TVILDE, NIELSEN & LØKEN, ARKITEKTER MNAL, FR. NANSENS PL. 5, 0160 OSLO 1



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12-06-1947

15

REVIDERT: 10.01.86, 08.06.86, 31.07.86

LOFT I SKOVVEIEN 5 OSLO 2
INNREGNING AV LEILIGHETER PÅ LOFT TOP FLOOR A/E OSCAPS GATE 76 OSLO 2
TEGN. NP. 809
DATO 16.09.85
PLAN LOFT ETASJE
SIGN. RL
TVILDE, NIELSEN & LØKEN, ARKITEKTER MNAL, FR. NANSENS PL. 6, 0160 OSLO 1



Retur: Innkrevingsetaten, Postboks 4594 Nydalen, 0404 OSLO

St6 Design As
Josefines gate 26
0351 OSLO

Orgnr: NO976819934MVA
Bankkonto: 1315.01.02000
SWIFT/BIC: DNBANOKK
IBAN: NO03 1315 0102 000

Side 1
Telefon: Se baksiden

Fakturert	01.03.2024	Termin/År	1/2024
Forfall	25.03.2024	Ant. seksj.	0
Gårds-/bruksnr.	213.391.0.8/1		
Eiendom	Skovveien 5		
Eierkontakt	St6 Design As		
KID	24030000127044034		
Bruksnavn			

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 1. termin 2024

Fakturanr.: 10945616

Vare	Beskrivelse	Terminbeløp eks.MVA	MVA grunnlag	MVA	Å betale
4000	Eiendomsskatt	2.854,25	0,00	0,00	2.854,25
			0,00	0,00	2.854,25

Oslo bystyre vedtok i møte 13.12.2023 følgende endringer på kommunale avgifter og eiendomsskatt:

Renovasjonsgebyret øker med 9%.

Se www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt for hvordan eiendomsskatten beregnes.

Vann- og avløpsgebyret økes med 21,2%. Abonnenter som har vannmåler og store endringer i vannforbruket, bes kontakte VAV for justering av akonto.

Gebyr for tilsyn av fyringsanlegg er satt til kr. 272 for 2024. Gebyret for feiing holdes uendret.

BETALINGSINFORMASJON

13150102000

2.854,25

Betalingsfrist

25.03.2024

Termin/År 1/2024
Gårds-/bruksnr. 213.391.0.8/1
Eiendom Skovveien 5
Fakturanr. 10945616

Betalt av
St6 Design As
Josefines gate 26
0351 OSLO

Betalt til
Oslo kommune Innkrevingsetaten
Avdeling kommunale avgifter
Postboks 4594 Nydalen
0404 Oslo

KID

24030000127044034

Kroner

2854

Øre

25

Til konto

5

13150102000

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt

St6 Design As
 Josefines gate 26
 0351 OSLO

Termin/År	1/2024	Fakturanr.	10945616
Gårds-/bruksnr.	213.391.0.8/1	Fakturert	01.03.2024
Eiendom	Skovveien 5	Forfall	25.03.2024
KID	24030000127044034		
Eierkontakt	St6 Design As		

Eiendomsskatt			
Vare	Beskrivelse	Utgning	Beløp
410012	Eiendomsskatt bolig/fritid	(Beregningsgrunnlag: 4 077 809 * 2,8 promille) for termin 1 av 4	2.854,25
Sum eks. MVA			2.854,25

* Inngår i MVA-grunnlag

Eiendomsskatt og kommunale avgifter i Oslo

Betaling

Innkrevningsetaten fakturerer eiendomsskatt og kommunale avgifter i Oslo kommune.

Konto: Konto for innbetaling av eiendomsskatt og kommunale avgifter: **1315 01 02000**

Du kan også betale med:

AvtaleGiro - ta kontakt med banken

eFaktura dersom du bruker nettbank

Frister: Eiendomsskatt og kommunale avgifter forfaller til betaling i fire terminer med forfallsdato: 25/3, 25/5, 25/8 og 25/10. Ved forfall på lørdag, søndag eller helligdag, blir fristen første virkedag.

Renter: Betaler du for sent må du i tillegg betale forsinkelsesrenter regnet fra forfall og til betaling skjer. Rentesatsene finner du på www.skatteetaten.no

Kommunens panterett: Oslo kommune har lovfestet pant i eiendommen for eiendomsskatt, vann og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr og feie- og tilsynsgebyr, jf. panteloven §§ 6-1.

Kreditfaktura: Tilgodebeløp utbetales dersom det ikke foreligger andre restanser. Vi tilbakebetaler i utgangspunktet til den samme bankkonto som ble benyttet ved innbetaling med KID. Dersom det skal tilbakebetales til en annen konto må det elektroniske skjema

www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/betaling fylles ut og sendes Innkrevningsetaten. Innkrevningsetaten tar ikke i mot telefonhenvendelser om å bruke et annet bankkontonummer.

Endre eier eller fakturamottaker:

Benytt våre elektroniske skjema:

www.oslo.kommune.no/kommunale-avgifter/eierskifte

Eiendomsskatt – beregning og mer informasjon

Eiendomsskatteseddelen er sendt til alle eiere, og den viser hvordan eiendomsskatten for eiendommen er beregnet. Hvis du mener eiendomsskatten er feil, må du klage innen fristen, se www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/klage

OBS! Du må betale eiendomsskatten selv om du har sendt inn klage.

Eiendomsskatten blir fakturert sammen med kommunale avgifter. Merk at mange sameier har felles faktura for alle seksjonene for kommunale avgifter, mens eiendomsskatten faktureres per seksjon.

Du kan lese mer om eiendomsskatt i Oslo på: www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt

Kommunale avgifter – beregning og mer informasjon

Dersom du mener beregningsgrunnlaget for kommunale avgifter er feil, må du melde fra om dette. Meldingen sender du direkte til den etaten det gjelder. Se kontaktinformasjon til den enkelte etat lenger ned.

Klage: Du kan klage på vedtaket om beregning av kommunale avgifter til klagenemnd opprettet av bystyret, jf. forvaltningsloven § 28, 2. ledd. Klagen må du fremme overfor den etaten klagen gjelder innen tre uker etter at dette vedtaket er mottatt.

Mer informasjon, satser og regler finner du på Oslo kommunes nettsider:

www.oslo.kommune.no/renovasjons-og-gjenvinningsetaten

www.oslo.kommune.no/brann-og-redningsetaten

www.oslo.kommune.no/vann-og-avlopsetaten

www.oslo.kommune.no/Innkrevningsetaten

Feie- og tilsynsgebyr:

I medhold av Brann- og eksplosjonsvernloven av 14.06.2002 og «Forskrift om brannforebygging» av 01.01.2016 §17 er det pålagt feiing og tilsyn av fyringsanlegg.

Feiing og tilsyn skal utføres etter etatens risikovurdering.

Tilsynsgebyret beregnes slik at det årlige beløpet fordeles likt på terminene, uavhengig av når du får tilsyn utført.

Feiegebyret betales etter utført feiing sammen med øvrige kommunale avgifter og gebyrer.

Les mer om dette i § 4 i «Forskrift om gebyr for tilsyn og feiing av fyringsanlegg, Oslo av 16.12.2020.

Det er eier og brukers ansvar å melde fra om endringer på skorstein og ildsted.

Henvendelse om beregning av kommunale avgifter og eiendomsskatt må du rette direkte til den etaten det gjelder. Vi kan yte raskere service dersom du oppgir eiendommens gårds- og bruksnummer

Renovasjonsgebyr:

Det er lovpålagt kommunal renovasjon av husholdnings-avfall i Oslo, jf. forurensningsloven. Eier av eiendom hvor det oppstår husholdningsavfall plikter å betale renovasjonsgebyr.

Gebyrplikten løper fra det tidspunkt husholdningsavfall oppstår på eiendommen. Abonnementen plikter å kontrollere mottatt faktura slik at renovasjonsgebyret stemmer overens med den tjenesten som faktisk utføres. Endringer som eierforhold, permanent fraflytting, nedrivning, brann etc. må meldes skriftlig til Renovasjons- og gjenvinningsetaten. Gebyrplikt løper inntil melding er mottatt. Gebyret dekker kostnader knyttet til Renovasjons- og gjenvinningsetatens hentetjenester (innsamling/sluttbehandling av avfall), bringetjenester (mini-/gjenbruksstasjoner, returpunkt o.l.) og administrasjonskostnader.

Renovasjonsgebyret er differensiert og deles i:

- En hoveddel som er lik for alle abonnenter med samme volum husholdningsavfall, antall standplasser og tømmehyppighet per uke.

Dersom abonnenten har flere beholdere på standplass beregnes kun ett standplassgebyr. Hvis flere abonnenter deler standplass deles standplassgebyret på antall abonnenter. Hoveddelen multipliseres med antall tømminger per uke.

- En tilleggsdel som kun belastes de abonnenter som får utført tilleggsarbeid i forbindelse med innhenting av avfall.

Tilleggsdelen består av flere komponenter:

- Trinnvis tilleggsgebyr: Skal kompensere for renovatørens tilleggsarbeid ved innhenting av husholdningsavfall hos den enkelte abonnent. Tilleggsgebyret multipliseres med antall restavfallsbeholdere på standplass og antall tømminger per uke.

- Fast tilleggsgebyr for låst dør: Påløper per dør/port som renovatøren må låse opp for å gjennomføre henteordningen og multipliseres med antall tømminger per uke.

Næring: For næring gjelder egne avtalebetingelser. Se våre nettsider.

Vann- og avløpsgebyr:

Kommunale forskrifter er vedtatt 24.11.1993 i medhold av vass- og avløpsanleggslova og kapittel 16 i forurensningsforskriften.

Abonnementsgebyr: Det betales et fast gebyr uavhengig av forbruk for hvert abonnement.

Avløpsmengden: Denne settes som regel lik vannforbruket. Eiendommer uten WC gis et fradrag på 50 % i forbruks-gebyret for avløp.

Vannmålergebyr: Det betales et årlig gebyr for vannmålere avhengig av vannmålerens dimensjon.

Forbruksgebyr: Det betales et forbruksgebyr som enten stipuleres ut fra bruksareal på eiendommen eller måles gjennom vannmåler.

Bruksareal er alt av innvendig bruksareal fra kjeller til loft. Unntatt er utvendige boder og innvendige garasjer. Du må ikke forveksle bruksareal med primærom (P-ROM) som oppgis til ligningsmyndighetene og er bruksareal av innredet rom (ikke kott, boder og lignende).

Forbruket stipuleres til 1,3 kubikkmeter i året per kvadratmeter tilknyttet bruksareal.

For husholdningsabonnenter beregnes forbruksgebyret etter bruksareal. Husholdningsabonnenter kan kreve å få gebyret basert på målt forbruk. For andre abonnenter beregnes forbruksgebyret etter målt forbruk.

Kontaktinformasjon

Feie- og tilsynsgebyr:

Brann- og redningsetaten
Seksjon boligsikkerhet
Nedre Rommen 2
0988 Oslo
postmottak@bre.oslo.kommune.no
Telefon: 23 46 97 70

Renovasjonsgebyr:

Renovasjons- og
gjenvinningsetaten
Postboks 14 Vollebakk
0516 Oslo
postmottak@reg.oslo.kommune.no
Telefon: 23 48 36 30

Vann- og avløpsgebyr:

Vann- og avløpsetaten
Pb 4704 Sofienberg
0506 Oslo
postmottak@vav.oslo.kommune.no
Telefon: 23 44 01 33

Eiendomsskatt:

Innkrevningsetaten
Postboks 4594 Nydalen
0404 Oslo
postmottak@ine.oslo.kommune.no
Telefon: 21 01 40 04

Faktura, betaling, eierskifter:

Innkrevningsetaten, Postboks 4594 Nydalen, 0404 Oslo,
postmottak@ine.oslo.kommune.no
Telefon: 21 01 40 04

Henvendelse om beregning av kommunale avgifter og eiendomsskatt må du rette direkte til den etaten det gjelder. Vi kan yte raskere service dersom du oppgir eiendommens gårds- og bruksnummer