



Skovveien 5

Velkommen til
din nye bolig





Emir Resulbegovic v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Skovveien 5.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING Kr 12 500 000,-	BOLIGTYPE Eierseksjon	TOMTEAREAL 502.6 m² (eiet)
OMKOSTNINGER 326 090,-	EIEFORM Eierseksjon	
TOTALPRIS 12 826 090,-	ANTALL SOVEROM 5	
FELLESKOSTNADER 6 469,- pr. mnd	ETASJE 5	
FELLESFORMUE 8 687,-	BYGGEÅR 1896	
BRA-I/BRA TOTAL 143/143 kvm	ENERGIMERKING G - Oransje	

Din megler



Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

+47 473 97 811

Oppussingsobjekt i toppetasjen | 155 m² gulvareal | Hybel m/ Leiepotensial ca. 13.500 | Garasje* | Arkitektonisk særpreg

Velkommen til Skovveien 5 - en romslig og karakteristisk toppleilighet i en klassisk bygård fra 1895, midt i ettertraktete Frogner. Leiligheten byr på hele 143 m² BRA, med totalt gulvareal på ca. 155 m², fordelt på fem soverom, to bad og luftig stue med åpen kjøkkenløsning. Arkitektoniske detaljer som synlige bjelker, takvinduer og skråtak skaper en innbydende atmosfære med særpreg.

Boligen fremstår som et oppussingsobjekt, men har et solid utgangspunkt for å skape en moderne bolig med karakter. Leilighetens planløsning gir fleksibel bruk, med hybeldel med eget kjøkken, bad og estimert leiepotensial ca. kr 13.500,- per mnd. Garasjeplass kan kjøpes eller leies i bygg over gaten.

Leiligheten ligger i et av Oslos mest sjarmerende og historiske strøk, med kort vei til alt byen har å by på.

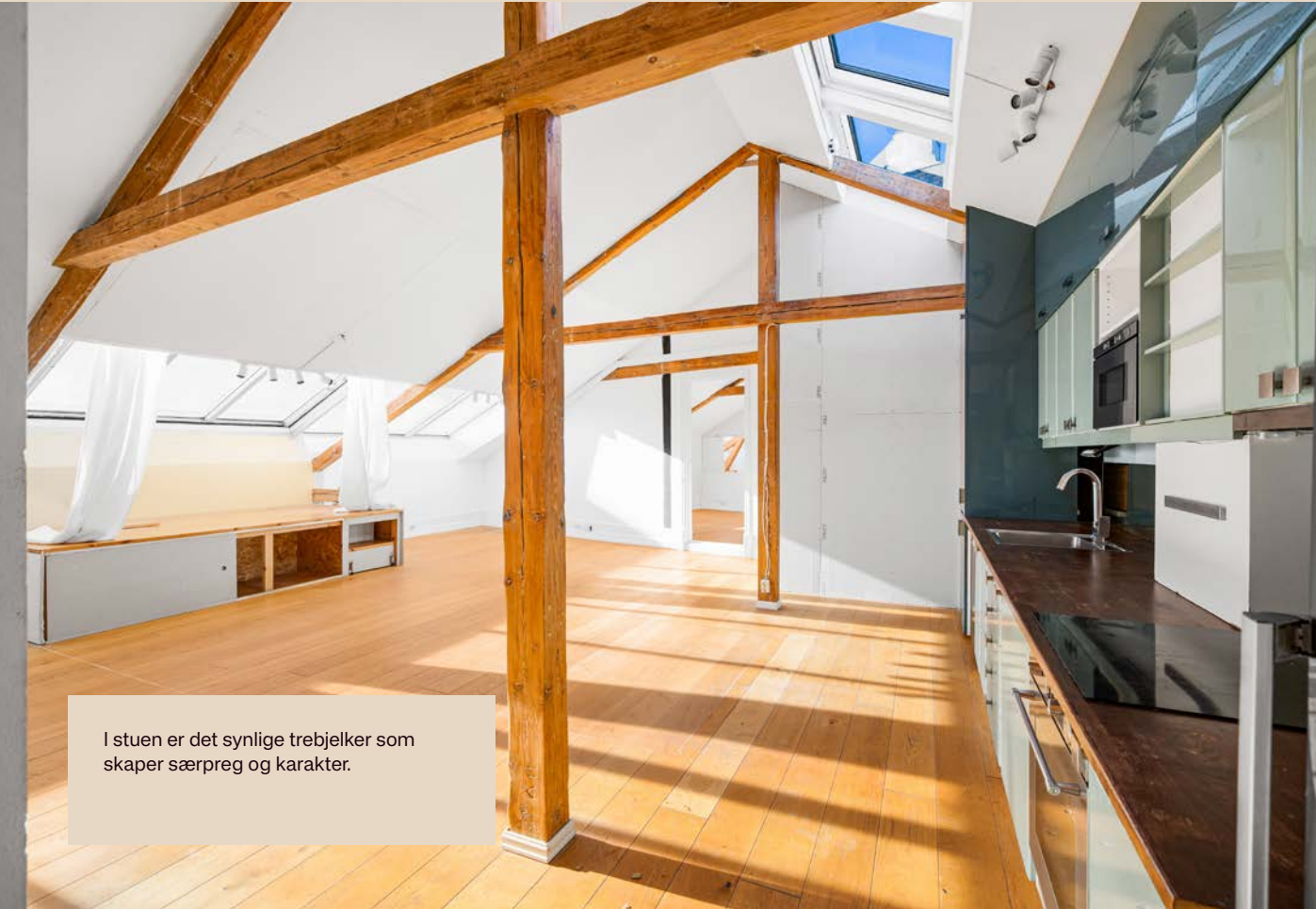


Stue med god romfølelse og naturlig lysinnslipp.





Lyst rom med takvindu og tregulv.



I stuen er det synlige trebjelker som skaper særpreg og karakter.



Her har man et luftig allrom hvor man kan innrede etter eget ønske.



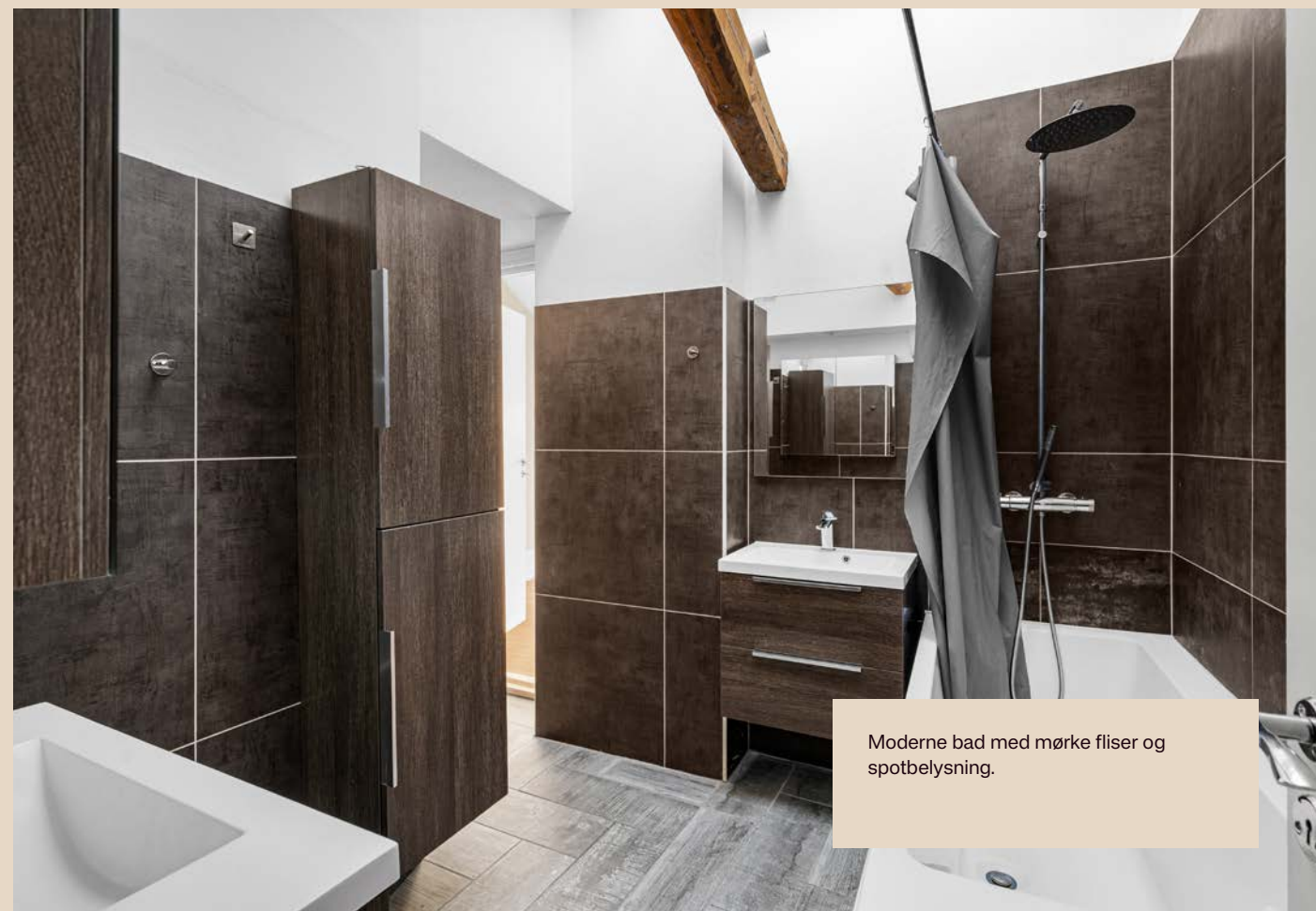
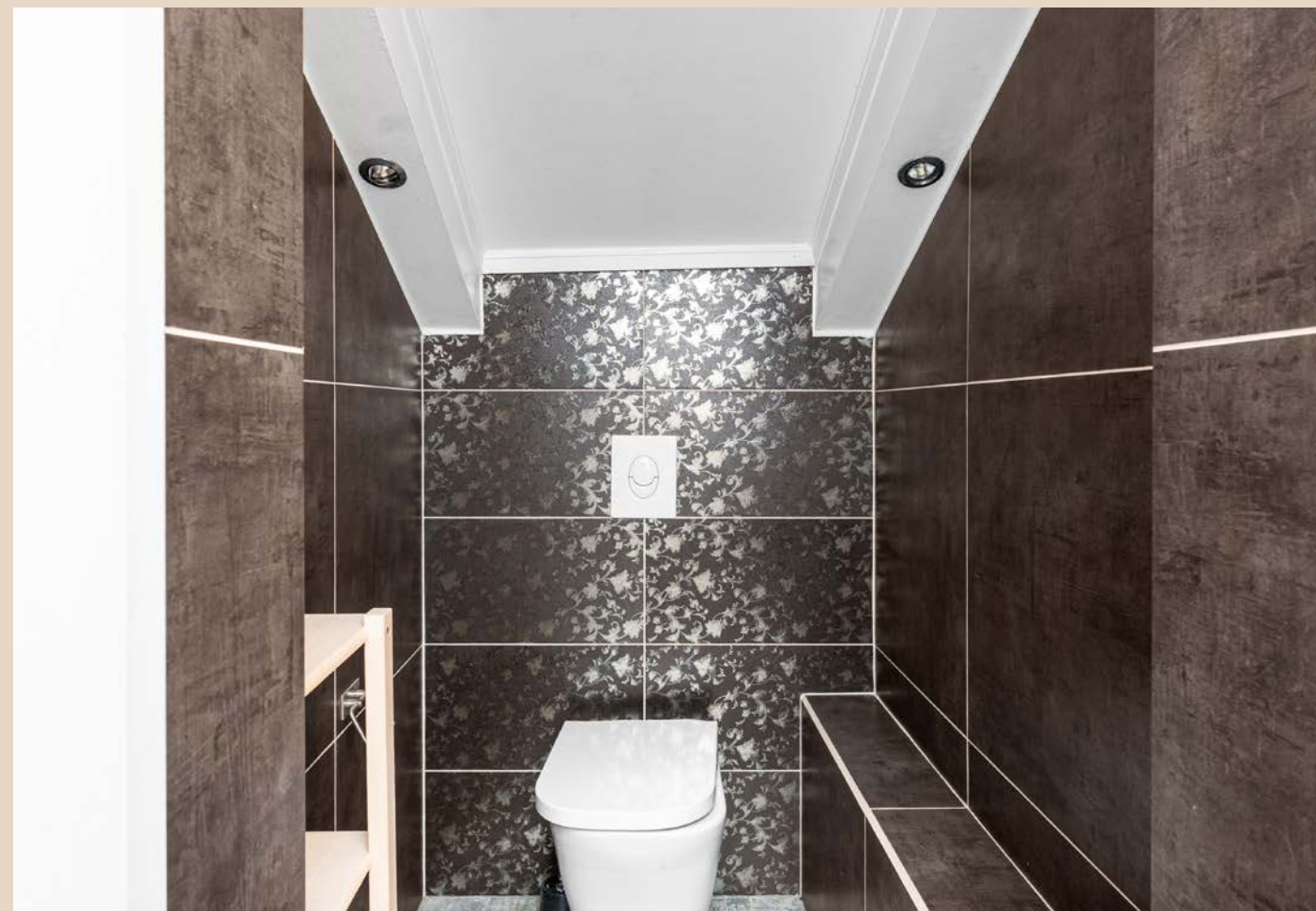
Integrerte hvitevarer som microovn og stekeovn med induksjon koketopp - opplegg for vaskemaskin.



Oppholdsrommet har enstav eikeparkett på gulvene, platekledde vegger og tak.



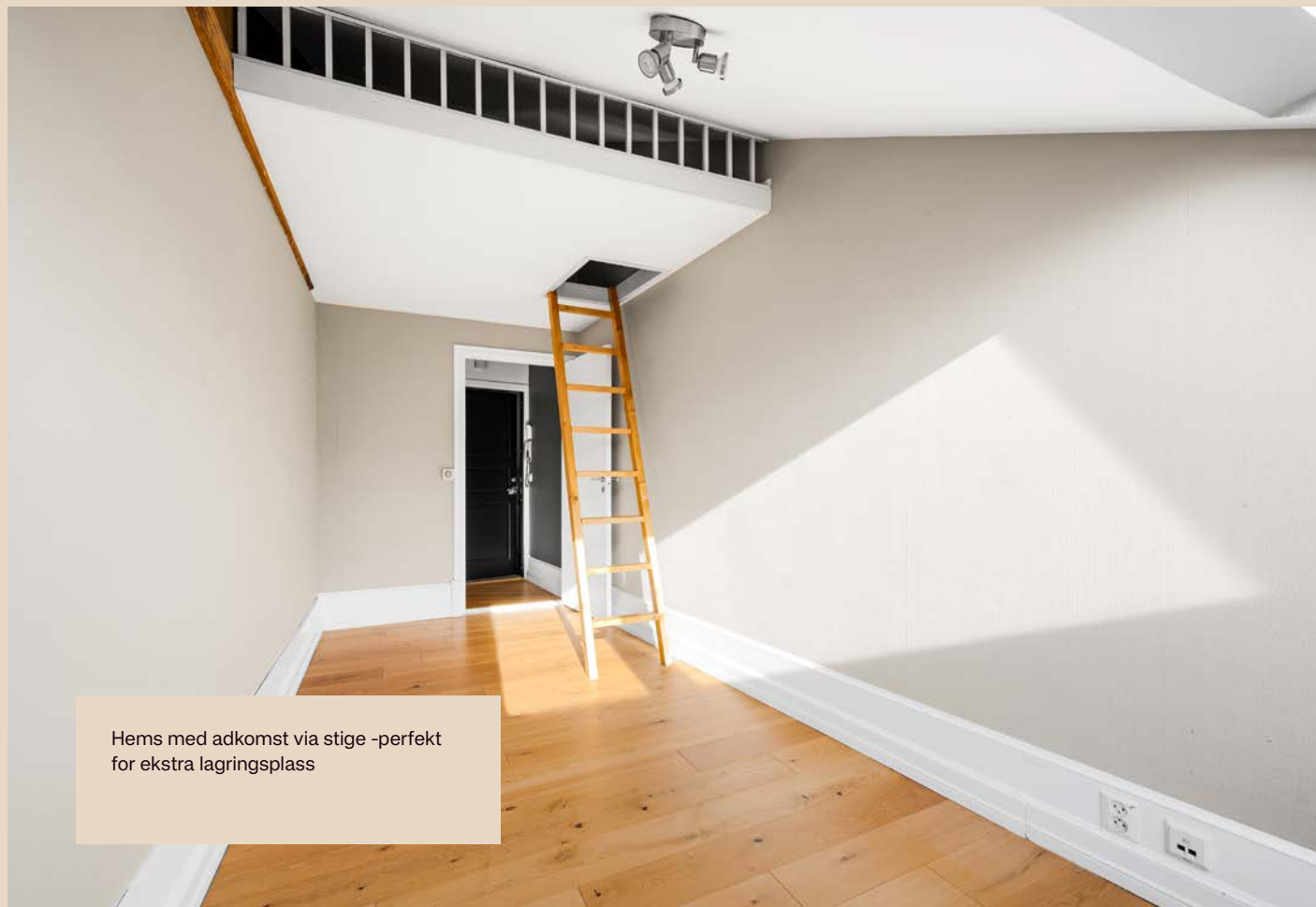
Pent flislagt bad med dusjhjørne og badekar.



Moderne bad med mørke fliser og spotbelysning.

A bright, empty attic bedroom with a wooden ladder, a skylight, and light wood flooring. The room features a white wall, a white baseboard, and a white ceiling. A wooden ladder is positioned on the left side of the room. A skylight is located on the ceiling, providing natural light. The floor is made of light-colored wood. The room is clean and ready for use.

Soverom med skråtak og takvindu.



Hems med adkomst via stige -perfekt for ekstra lagringsplass



Soverom med plass til seng og oppbevaringsmøbler.



Leiligheten har flere soveromrom -
dette egner seg perfekt som barnerom,
kontor eller gjesterom.

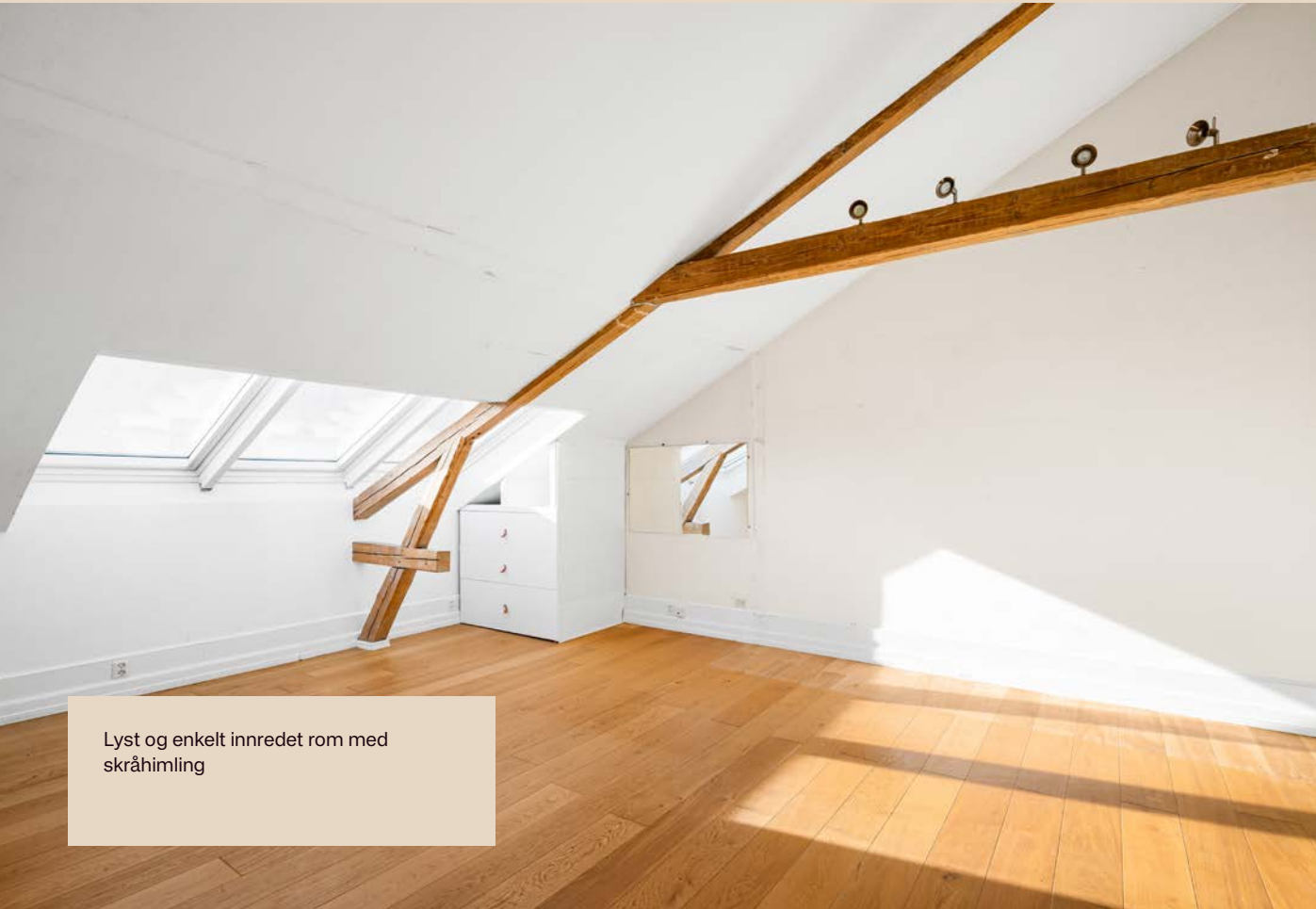




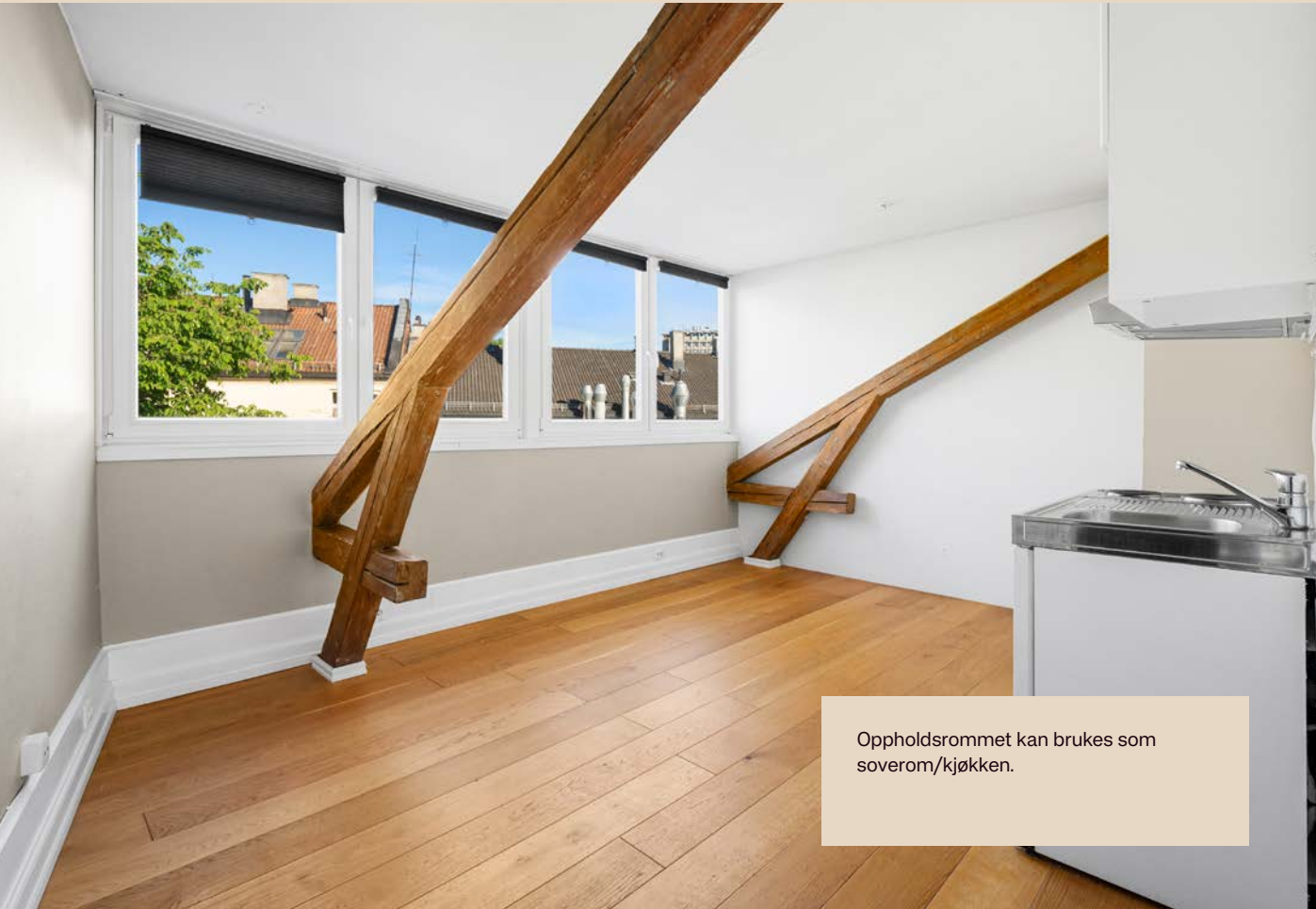
Totalt er det 5 soverom i leiligheten.



Skråtak og synlige bjelker gir særpreg.



Lyst og enkelt innredet rom med skråhimling



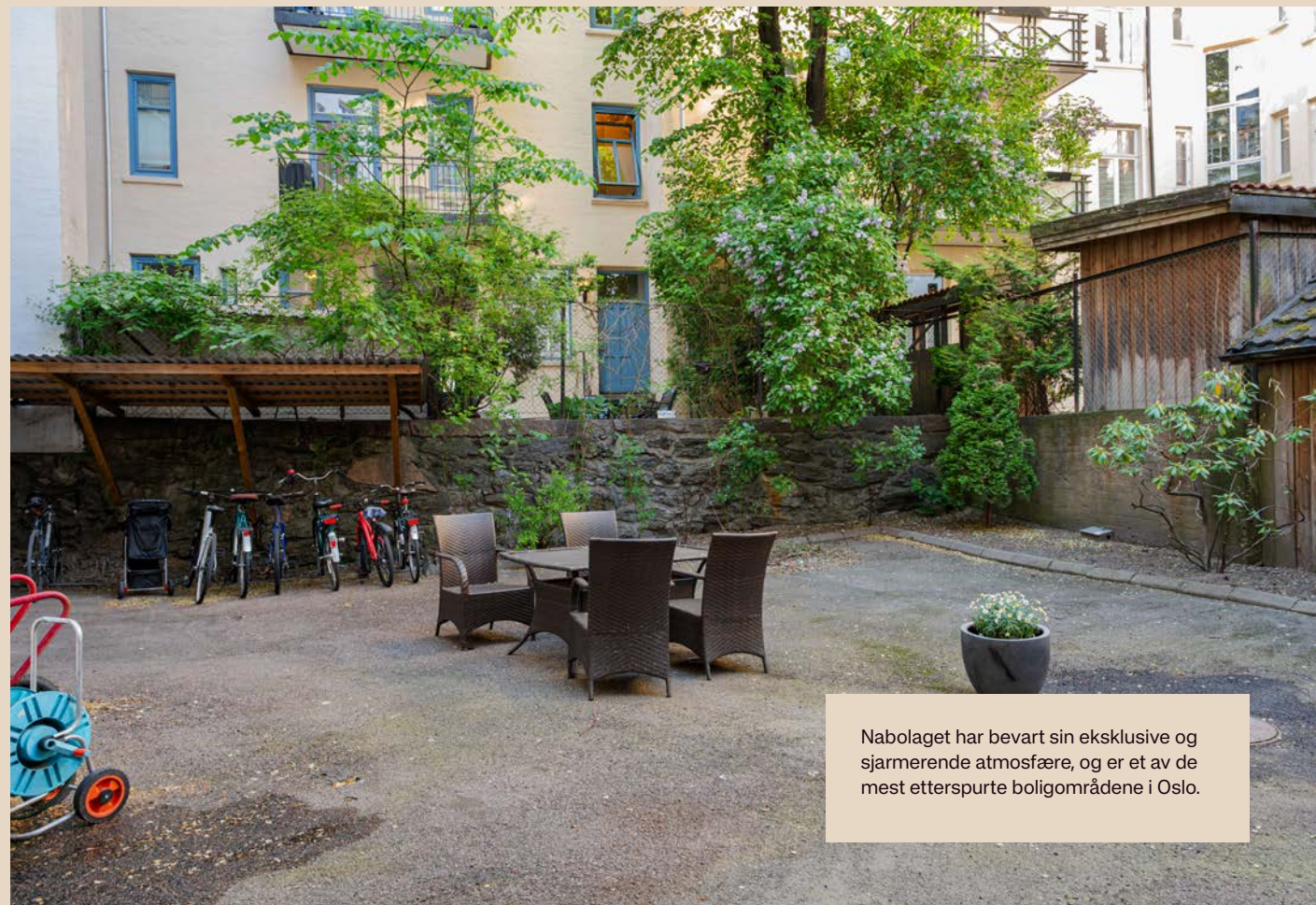
Oppholdsrommet kan brukes som soverom/kjøkken.



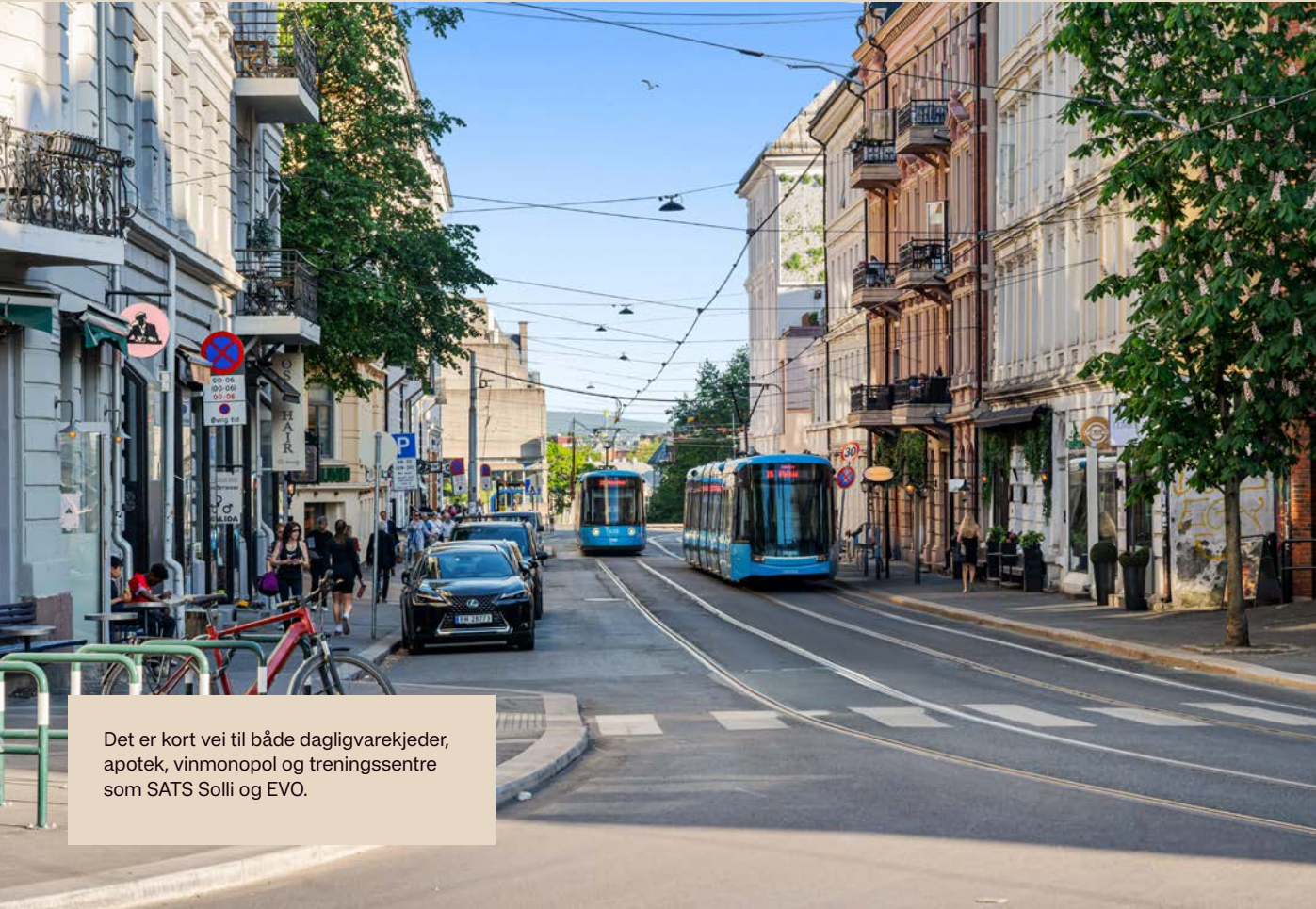
Skovveien 5 har en klassisk og sentral beliggenhet midt i ettertraktede Frogner, kjent for sine vakre bygårder.



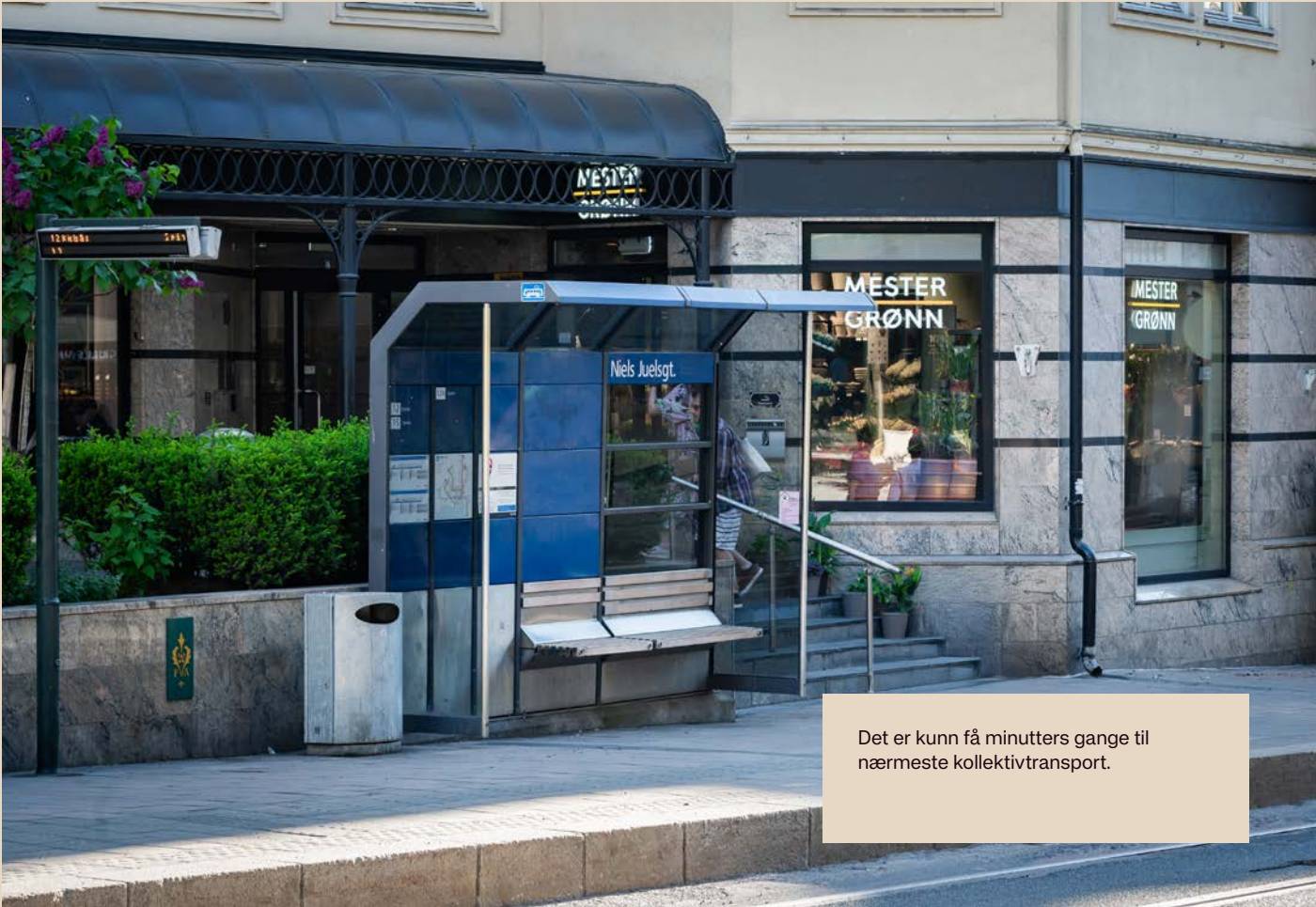
Fasade med klassisk arkitektur i et sjarmerende bygårdsmiljø.



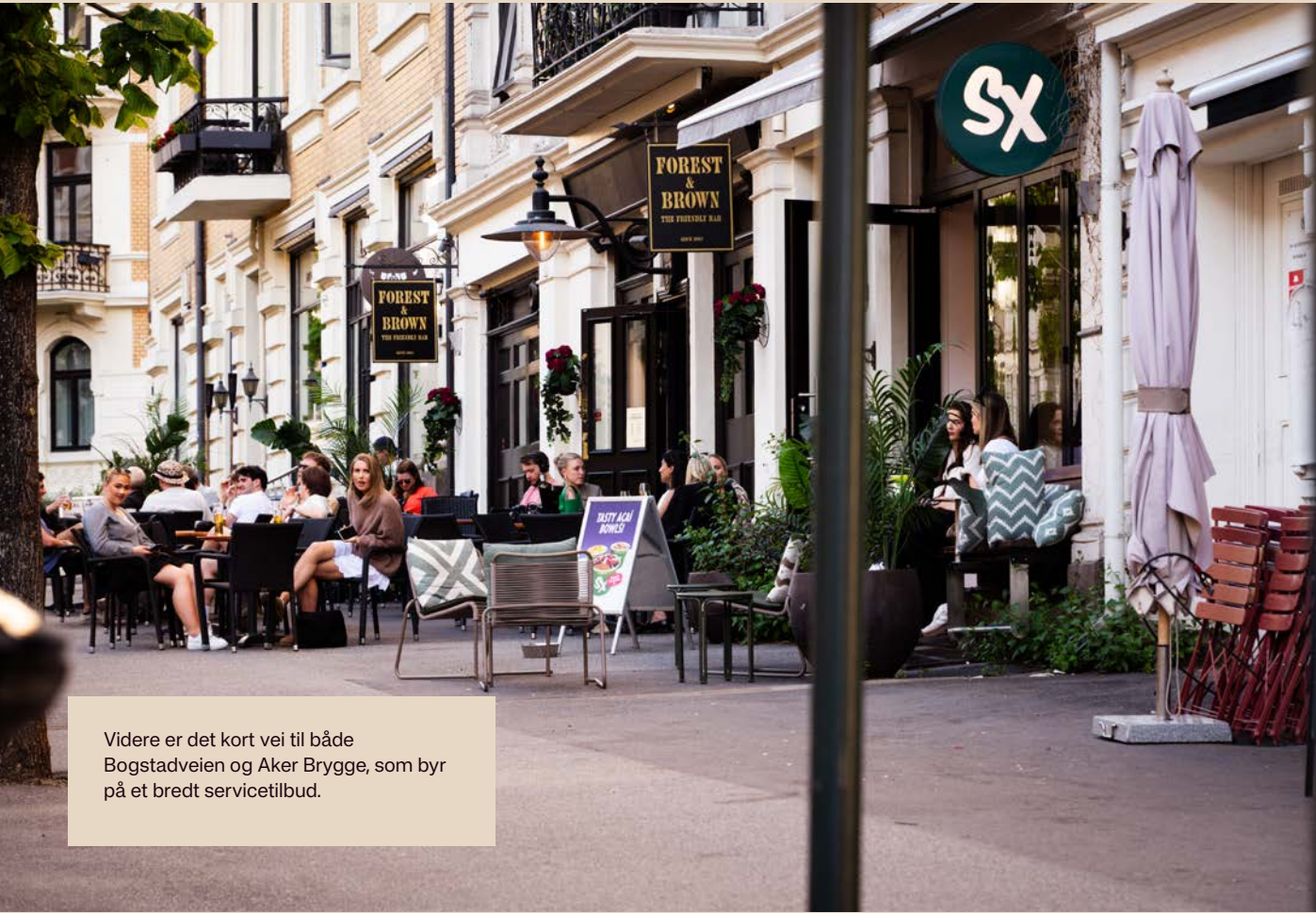
Nabolaget har bevart sin eksklusive og sjarmerende atmosfære, og er et av de mest etterspurte boligområdene i Oslo.



Det er kort vei til både dagligvarekjeder, apotek, vinmonopol og treningssentre som SATS Solli og EVO.



Det er kun få minutters gange til nærmeste kollektivtransport.



Videre er det kort vei til både Bogstadveien og Aker Brygge, som byr på et bredt servicetilbud.



Det finnes også flere nisjebutikker og kafeer i området.

Plantegning



SKOVVEIEN 5

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 12 500 000

Omkostninger kjøpers beløp

12 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

312 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

313 590,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

326 090,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

12 813 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

12 826 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 12 826 090

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 469,- pr. mnd.

Fordelt på følgende:

Fellesutgifter: 5 969,- pr mnd.

Det faktureres kr. 500 per måned per seksjon som et dugnadsgebyr; beløpet tilbakebetales ved årets slutt for seksjoner som har deltatt på samtlige dugnader i løpet av året.

I posten felleskostnader ligger driftskostnader, felles bygningsforsikring, vaktmester, trappevask, forretningsførsel m.m.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven

Eiendomsskatt

Kr 11 416,- (2024)

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.
<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Sikringsordning

Ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kjøper tegner eget abonnement.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 8 687 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 4 667 560(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 13 096 514(2023)

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

Beliggenhet

Skovveien 5 har en klassisk og sentral beliggenhet midt i ettertraktede Frogner, kjent for sine vakre bygårder, brede avenyer og urbane livsstil. Beliggenheten kombinerer det beste av to verdener - det rolige nabolagslivet med kort vei til alt Oslo sentrum har å by på. Området har et rikt utvalg av restauranter, kaféer, butikker og dagligvareforretninger, og er spesielt populært blant både unge voksne, barnefamilier og etablerte par.

I umiddelbar nærhet finner du populære spisesteder som Joe & The Juice, Kaffebrenneriet, Delicatessen, samt flere nisjebutikker og gallerier. Det er kort vei til både dagligvarekjeder, apotek, vinmonopol og treningssentre som SATS Solli og EVO.

Områdets historiske særpreg
Skovveien 5 er en del av Oslos arkitektoniske kulturarv, oppført i 1895 etter tegninger av arkitekt Carl Aaman. Bygningen er oppført i pusset tegl og har en karakteristisk buet fasade som markerer hjørnet mellom Skovveien og Niels Juels gate. Gården er listeført som

bevaringsverdig hos Byantikvaren, og området rundt bærer tydelig preg av Frognerstrøkets klassiske 1800-tallsstil med granittbelagte fortau, staselige bygårder og historiske trær.

Nabolaget har bevart sin eksklusive og sjarmerende atmosfære, og er et av de mest etterspurte boligområdene i Oslo. Her bor du midt i kulturhistorien, med kort vei til både Slottet, ambassadestrøket og gamle Vestkantbadet.

Variert servicetilbud
Solli plass ligger kun få minutter unna, og fungerer som et knutepunkt for service og handel. Her finner du apotek, post i butikk, frisører, vinmonopol og et godt utvalg av kafeer og restauranter. Videre er det kort vei til både Bogstadveien og Aker Brygge, som byr på et enda bredere servicetilbud - inkludert mote, interiør, mat og velvære.

For de som ønsker daglige innkjøp i nærheten, finnes både Coop Extra, Rema 1000 og Joker innen gangavstand. Det finnes også flere grønnsaksbutikker og nisjebutikker i området.

Flotte turområder
Fra Skovveien 5 har du tilgang til noen av byens mest populære grøntområder. Slottsparken ligger kun en kort spasertur unna, og Frognerparken med Vigelandsanlegget er også i nær gangavstand. Områdene egner seg godt for både rolige søndagsturer og daglig mosjon.

Ønsker du sjøluft, er det kort vei ned til Aker Brygge og Tjuvholmen - perfekte steder for morgenkaffe i sola eller en joggetur langs havnepromenaden.

Trening og fritid
Området tilbyr mange muligheter for trening og aktivitet. SATS Solli og EVO ligger i nærheten, og det finnes flere yogastudioer og pilatessentre i bydelen. Frognerbadet og Frogner stadion er populære destinasjoner for både

sommer- og vinteraktiviteter, med svømmebasseng, skøytebane og idrettsanlegg.

Kulturinteresserte vil også trives her, med Nationaltheatret, Kunsternes Hus, Astrup Fearnley-museet og konsertscener som Oslo Konserthus og Chat Noir innen kort rekkevidde.

En bydel i utvikling
Frogner er en av Oslos mest etablerte bydeler, men også her skjer det løpende utvikling og oppgradering av byrom og infrastruktur. Oslo kommune jobber med å forbedre kollektivløsningene, grøntstruktur og gågater i sentrum, og området rundt Skovveien nyter godt av denne utviklingen.

Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser og gjesteparkingsplasser.

Garasjeplasser kan leies/kjøpes på andre siden av gata gitt at det er ledige plasser og/eller plasser til salgs.

Det er innført beboerparkering i dette området(indre by). Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplassene regulert til beboerparkering i området rundt din bolig for kun kr. 5.950,- pr. år for fossile biler, dieselbil, hybridbil, ladbar hybrid. Har du el-bil så betaler du kr. 2.000,- pr år, hydrogenbil og el-varebil er gratis. Motorsykkel og moped kr 2.975,- pr år. El-motorsykkel og el-moped kr 1.000,- pr år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon og priser for ytre by.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 502.6 m²

Moderat opparbeidet tomteareal med asfaltert gårdsplass.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 1896 for oppføring av våningshus. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest og er uattestert. Dokumentet bekrefter at det er søkt om oppføring av bygget, men gir ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for innredning av leiligheter på loftet datert 09.06.1986. Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for innredning av loftet. Ihht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle

pålegg fra offentlige myndigheter.

Innhold

5. etasje/loft: Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kott, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom/kjøkken, Bad
Kjeller: Bod

Areal

BRA - i: 143 m²

BRA - e: 0 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 143 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 0 m² Kjellerbod på ca 15m², denne er ikke måleverdig pga. lav takhøyde: 1.60m

5. etasje

BRA-i: 143 m² Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kott, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom/kjøkken, Bad

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

om sammen med BRA som et tillegg.

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

Ikke målbare arealer

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 pa 8,4m²,

lav takhøyde (1.35m) og ikke måleverdig.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til

arealoppmåling

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.

Standard

Velkommen til denne romslige og karakteristiske

toppleiligheten i Skovveien 5! Boligen ligger i byggets øverste etasje og byr på en gjennomgående god planløsning med hele fem soverom, to bad og en stor stue med åpen kjøkkenløsning. Leiligheten har tydelig særpreg med skråtak, synlige bjelker og store takvinduer som skaper en lys og luftig atmosfære.

Leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt, men har kvaliteter og arkitektoniske trekk som gir et meget godt utgangspunkt for deg som ønsker å skape en moderne og stilfull bolig med sjel.

Stue

Et av leilighetens store høydepunkter er den romslige stuen - et luftig og lyst allrom med god takhøyde og særegen atmosfære. Skråtak og synlige trebjelker gir rommet karakter og varme, mens store takvinduer slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både stor sofagruppe og spisebord. Stuen har også en moderne peisovn som gir både hygge og ekstra oppvarming. Gulvet er belagt med enstavs eikeparkett, og veggene har platekledning, enkelte flater med malt strie og ubehandlet gips.

Kjøkken

Åpen løsning mot stuen gir en sosial og funksjonell kjøkkenløsning. Kjøkkenet har glatte fronter, heltre benkeplate, nedfelt rustfri vask og ettgreps blandebatteri. I følge tidligere prospekt ble vask, armatur og benkeplate fornyet i 2015, og induksjonstopp ble skiftet ut ca. 2023. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn og mikrobølgeovn, samt ventilator tilknyttet felles avtrekk.

Bad 1 (hovedbad/vaskerom)

Flislagt bad med elektrisk gulvvarme, dusjhjørne med herdet glassdører, servant med skapinnredning og frittstående toalett. Nedsenket dusjgrube med rullestein og lokalt fall til sluk. Praktisk kombinert bad og vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon via ventil i tak.

Bad 2

Baderom med badekar og dusjgarnityr, vegghengt toalett med innebygd sistene og servant med skuffeinnredning. Fliser på gulv og nedre del av vegger, samt malt strie i øvre del. Elektriske varmekabler og naturlig ventilasjon via veggventil.

Soverom (5 stk)

Leiligheten har hele fem soverom med varierende størrelse og bruksområde. Fleksibel planløsning gir gode muligheter for familie, gjester, hjemmekontor eller eventuell utleie. Ett av rommene er utstyrt med et enkelt hybelkjøkken med keramiske kokeplater, vask og kjøleskap - ideelt for separat sone. Alle rom har platekledde eller malte vegger, og gulvflater i parkett og laminat.

Hems

Over to av soverommene (begge ca. 8,4 m²) finner du en praktisk hems med enkel adkomst via trestige fra stuen. Hemsområdet er delvis plassert over disse rommene og fungerer utmerket som et fleksibel areal, som kan benyttes etter eget behov. Takvindu gir godt med dagslys også her.

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del

av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Byggemåte

Byggemåte:

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. 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 stålvanger og tretrinn og malte murvegger mellom etasjene. Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av tilstandsrapporten. 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. Takvinduer antatt fra midt på 1980 tallet da loftsleiligheten ble etablert. Entredør og dør til baktrapp i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB35. Dørvrider på entredør er løs og må festes. Pipe oppført i teglstein.

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) og tilstandsgrad 2 (TG 2).

Store eller alvorlige avvik - tilstandsgrad 3 (TG 3): Takvinduer stue - 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. Takskeyevindu 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.

Etasjeskille/gulv mot grunn - Grunnet avvik fra standardens krav til godkjente måleavvik.

Pipe og ildsted - Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Kostnadsestimat: Under 10 000. (Styreleder har opplyst om at pipeløp ble sjekket og godkjent i 2021).

Elektrisk anlegg - Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Oppgradering av el-anlegg må påregnes. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Avvik som kan kreve tiltak - tilstandsgrad 2 (TG 2): Overflater - Generell bruksslitasje på overflater, samt en del løst og ikke ferdigstilt listverk. Innvendige trapper - Mer enn 10cm åpning i stigetrinn, ikke montert rekkverk eller håndløper. Vannledninger - Grunnet alder.

Avløpsrør - Grunnet alder. Ventilasjon - Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten. Varmtvannstank - Grunnet alder. Overflater gulv bad/vaskerom - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Sluk, membran og tettesjikt bad/vaskerom - Grunnet alder, samt 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.

Ventilasjon bad/vaskerom - Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Avtrekk stue/kjøkken - Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Fettfilter under ventilator ikke montert. Kun tilluft via vinduer. Overflater gulv bad - 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. Sluk, membran og tettesjikt bad - 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. Sanitærutstyr og Innredning bad - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Ventilasjon bad - Rommet har kun naturlig ventilasjon. Avtrekk soverom/kjøkken - Ingen ventilasjon bortsett fra kullfilterventilator.

Øvrig informasjon

Adresse

Skovveien 5, 0257 OSLO

Gnr. 213, bnr. 391, snr. 8, ideell andel 1/1

i Oslo kommune.

Selger

St6 Design AS

Sameie

Sameiet Skovveien 5

Organisasjonsnummer: 971271558

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. OBOS er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving.

Sameiet er veldrevet og har de siste årene gjennomført en rekke omfattende vedlikeholdsarbeider som har løftet både standarden og sikkerheten i bygningsmassen betydelig. Blant tiltakene som er gjennomført, kan det nevnes brannsikringstiltak og fullstendig elsikring, som begge er godkjent av henholdsvis brannvesenet og Elvia. I tillegg er det lagt nytt tak, og fasaden har gjennomgått vedlikeholdsarbeider, noe som bidrar til å sikre bygningens levetid og opprettholde et godt estetisk uttrykk.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning

Sameiets forsikringsselskaplf Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: SP1709307

Husdyr: Det er forbudt å holde hunder og andre husdyr som forstyrrer eller er til ulempe. Dette innebærer ikke et totalforbud mot husdyr.

Forkjøpsrett: Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Praktiseres ikke styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 18 965,-. I 2025 er det budsjettet med et overskudd på kr 16 837,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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).

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Oransje

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

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

Regulering

Verneklasse/SEFRAK: Eiendommen er registrert på byantikvarens gule liste, noe som betyr at eiendommen er ansett som bevaringsverdig, enten helt eller delvis. Dette kan påvirke mulighetene for fremtidige ombygginger eller restaureringer av eiendommen.

Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig med tilhørende anlegg i henhold til reguleringsplan S-2255 datert 28.07.77, endret reg. bestemmelse S-2937 datert 01.10.87, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Det forgår følgende byggesaker i område per 22.05.2025: Oscars gate 79 - Rehabilitering av bjelkelag. Se saksnummer: 202554354. Niels Juels gate - Oppføring av knivskap på fortau. se saksnummer: 202456813. Frognerveien 6 - Sammenslåing av to lokaler, bruksendring til bevertning og etablering av uteservering. se saksnummer: 202204852. Frognerveien 2 C - Uteservering - Indian Street Food. se saksnummer: 202550419.

Oppstillingen er ikke uttømmende og interessenter oppfordret til å sette seg inn i reguleringsplaner for området.

Se vedlagt reguleringskart og reguleringsbestemmelser for ytterligere informasjon

Tinglyste heftelser

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

301/213/391/8:
25.06.1895 - Dokumentnr: 992981 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:391
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1983 - Dokumentnr: 514366 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE
ERVERVSSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1983 - Dokumentnr: 514366 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 117/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

27.09.2023 - Dokumentnr: 1053942 - Reseksjonering
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 117/1000
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

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

Vei, vann og avløp

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

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

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

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

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

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

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

Slitasje og bruk

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

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

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

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

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

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

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

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

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

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

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

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke

et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 130 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 20 450,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 204 350,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

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

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

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

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no

Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

22.08.2025

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

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

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

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

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

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

SKOVVEIEN 5

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02250095

Selger 1 navn

Jonathan Stigar

Gateadresse

Skovveien 5

Poststed

OSLO

Postnr

0257

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 02250095

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonathan Stigar	a78b19149e5ea828b86be 52ba29da3679e1d234d	15.08.2025 09:17:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250095

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

Nabolagsprofil

Skovveien 5 - Nabolaget Nedre Frogner/Solli plass - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

 Niels Juels gate Linje 12N	1 min  0.1 km
 Niels Juels gate Linje 12	1 min  0.1 km
 Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	9 min  0.8 km
 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min  1.1 km
 Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min  1.1 km

Skoler

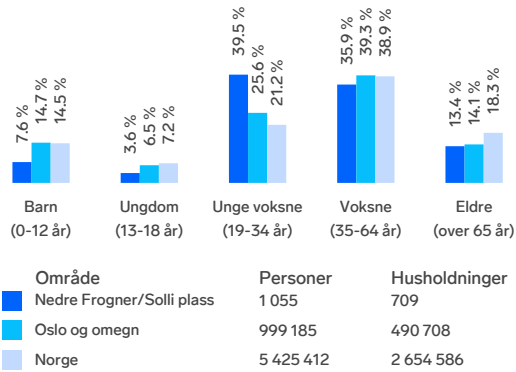
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	7 min  0.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	9 min  0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	21 min  1.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	14 min  1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	6 min  2.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	6 min  0.5 km
Wang Toppidrett 18 klasser	8 min  0.6 km

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

 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 83/100

 **Naboskapet**
Høflige 59/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lycee Francais Rene Cassin Doslo (3-5 ... 97 barn	1 min  0.1 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 15 barn	2 min  0.2 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min  0.3 km

Dagligvare

Meny Frogner	1 min 
Kiwi Solli Plass PostNord	4 min  0.3 km

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Inkognito terrasse balløkke

3 min 

Ballspill

0.3 km
-  Trafotaket streetbasketanlegg

6 min 

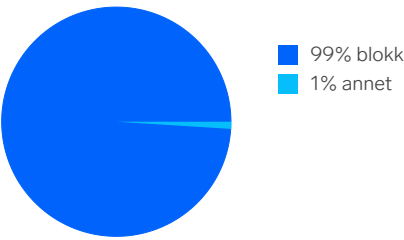
Ballspill

0.5 km
-  SATS Solli plass

4 min 
-  Friskis & Svettis Oslo avd.Vika

12 min 

Boligmasse



«Dette nabolaget er fint fordi det er så sinnsykt sentralt, med mange kafeer i umiddelbar nærhet!»

Sitat fra en lokalkjent

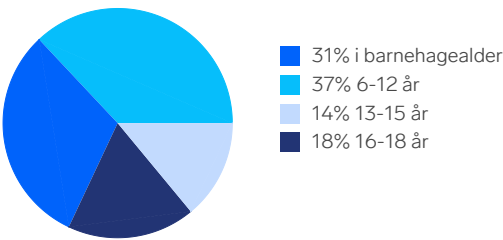
Varer/Tjenester

-  VIA Vika Shopping & Restauranter

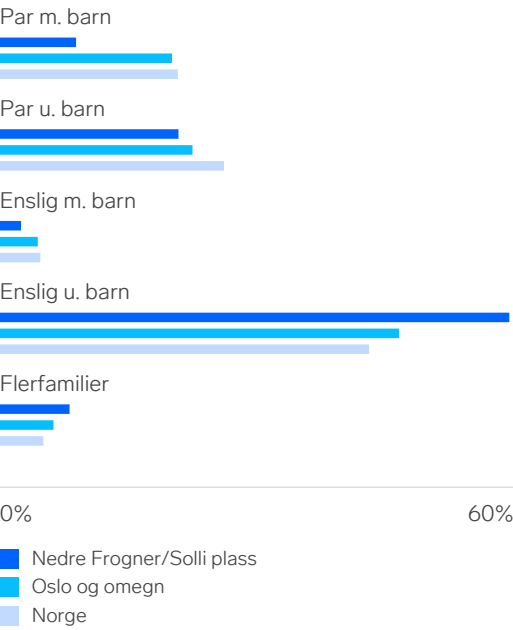
11 min 
-  Apotek 1 Skovveien

1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

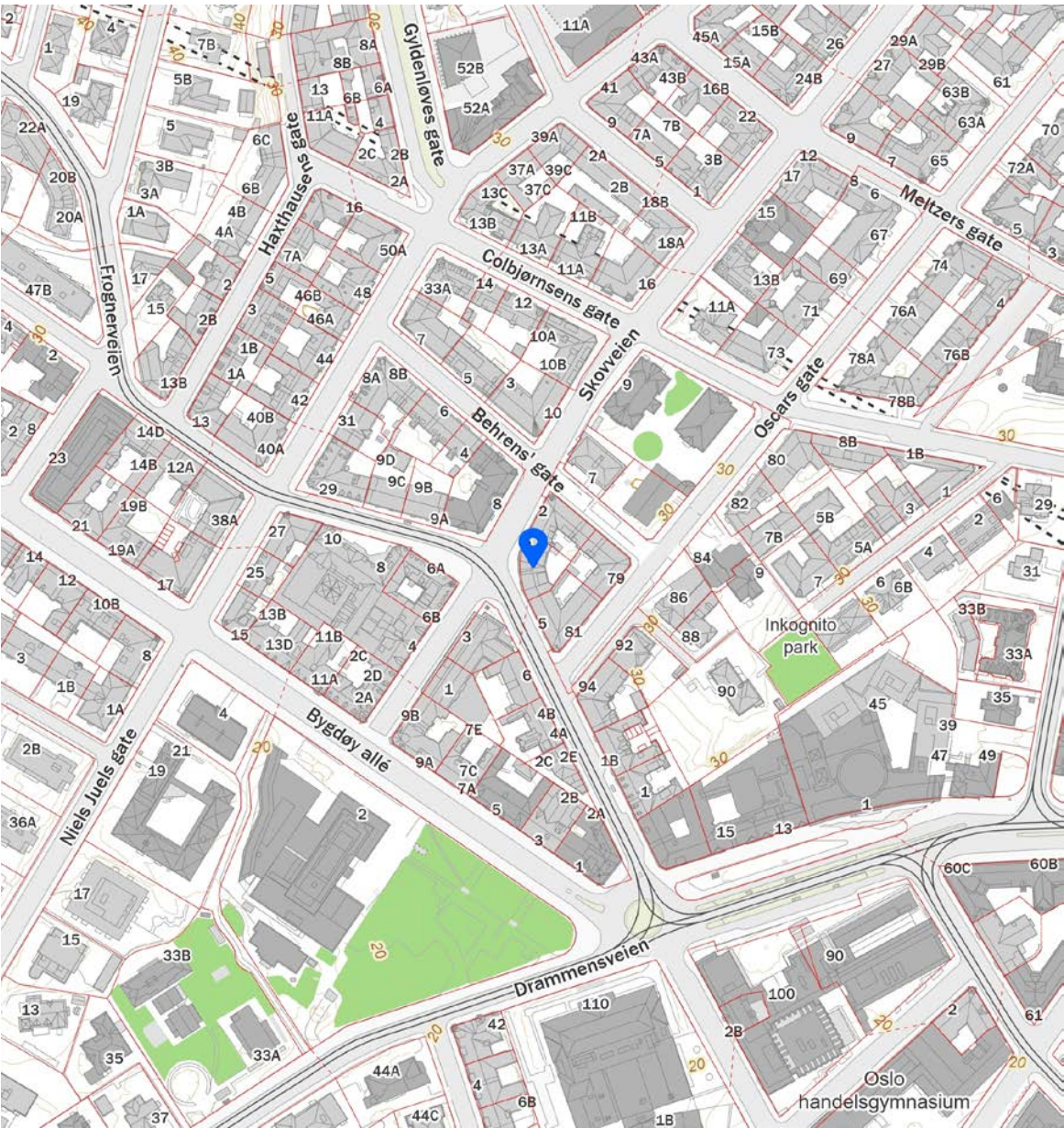
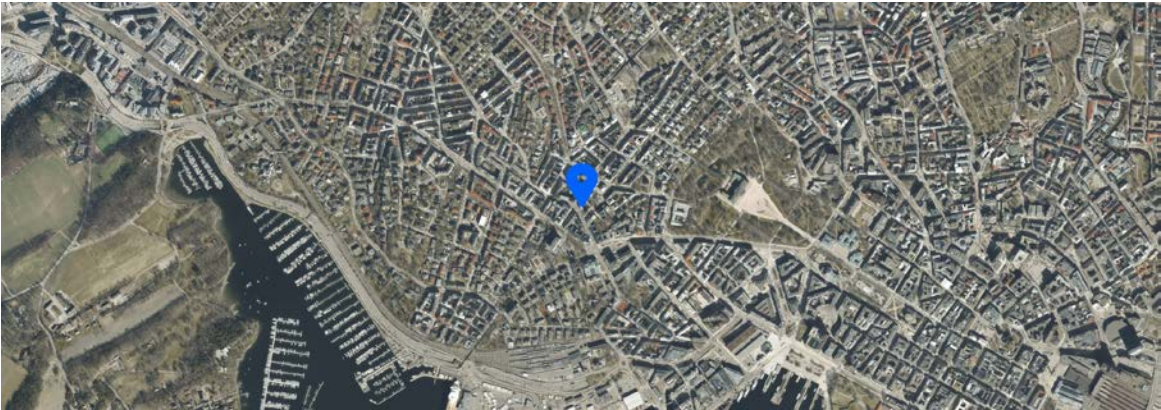


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



Oppdragsnr.: 15467-2823

Befaringsdato: 14.05.2025

Side: 2 av 20

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- løsnere 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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](#)

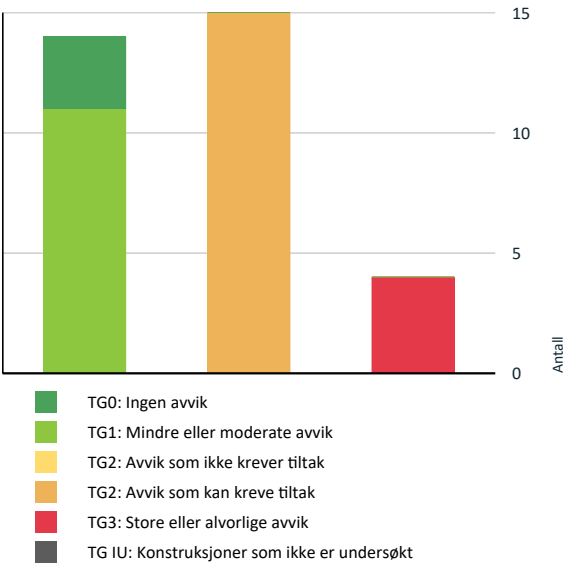
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

- 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.

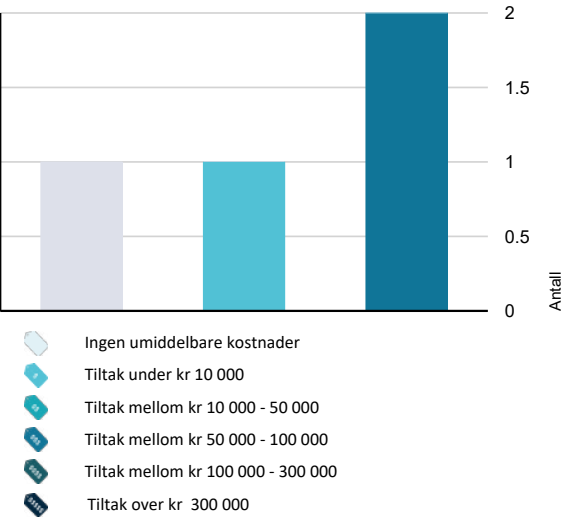
Sammendrag av boligens tilstand

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 stålvanger 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

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 karm.
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 vannrette 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 tilfredstillende 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/ redusert 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 skuffeinnsredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

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. Integrerte hvitevarer som microovn og stekeovn med induksjon koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøleskap ikke trukket fram under befaring 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 kobberør 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 soillrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

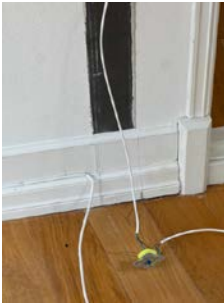
Inntak og sikringsskap

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



 **TG 1** **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

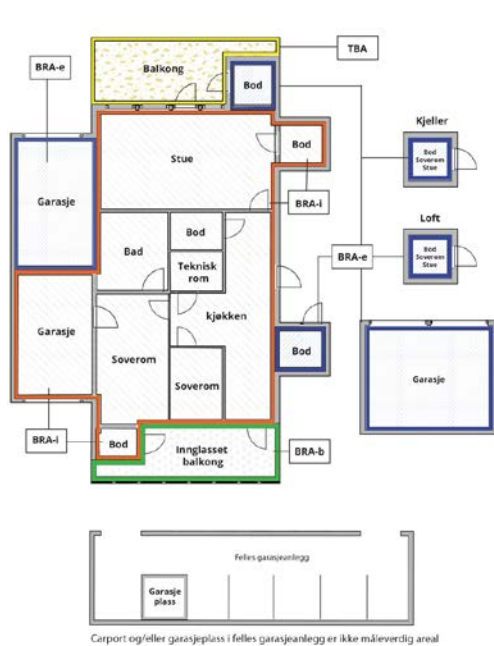
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			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 byggteknisk 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 m²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet
Adresse							
Skovveien 5							
Hjemmelshaver							
St6 Design AS							
Kommentar							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr	
Sameiet Skovveien 5		117 / 1000		Intern forretningsførsel ved styrets leder, David Husum		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. Straktiltak 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 4, TG4:** 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av fuktnivå 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 opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter 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>

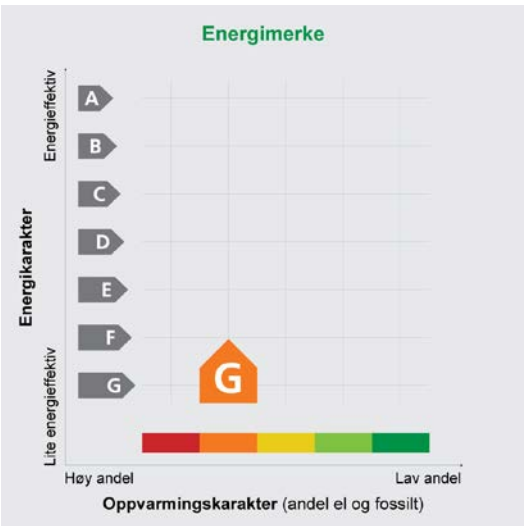
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENOVA

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 innetemperaturen
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 / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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
Detaljeri ng 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	Gnr: 213
Postnr/Sted: 0257 OSLO	Bnr: 391
Løilighetsnummer:	Seksjonsnr: 8
Bolignr: H0501	Festenr:
Dato: 04.08.2022 16:06:42	Bygnnr: 80513046
Energimerkenummer: A2022-1427159	
Ansvarlig for energiattesten: Jessica Meza	
Energimerking er utført av: Jessica Meza	

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. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i samheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst 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 / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

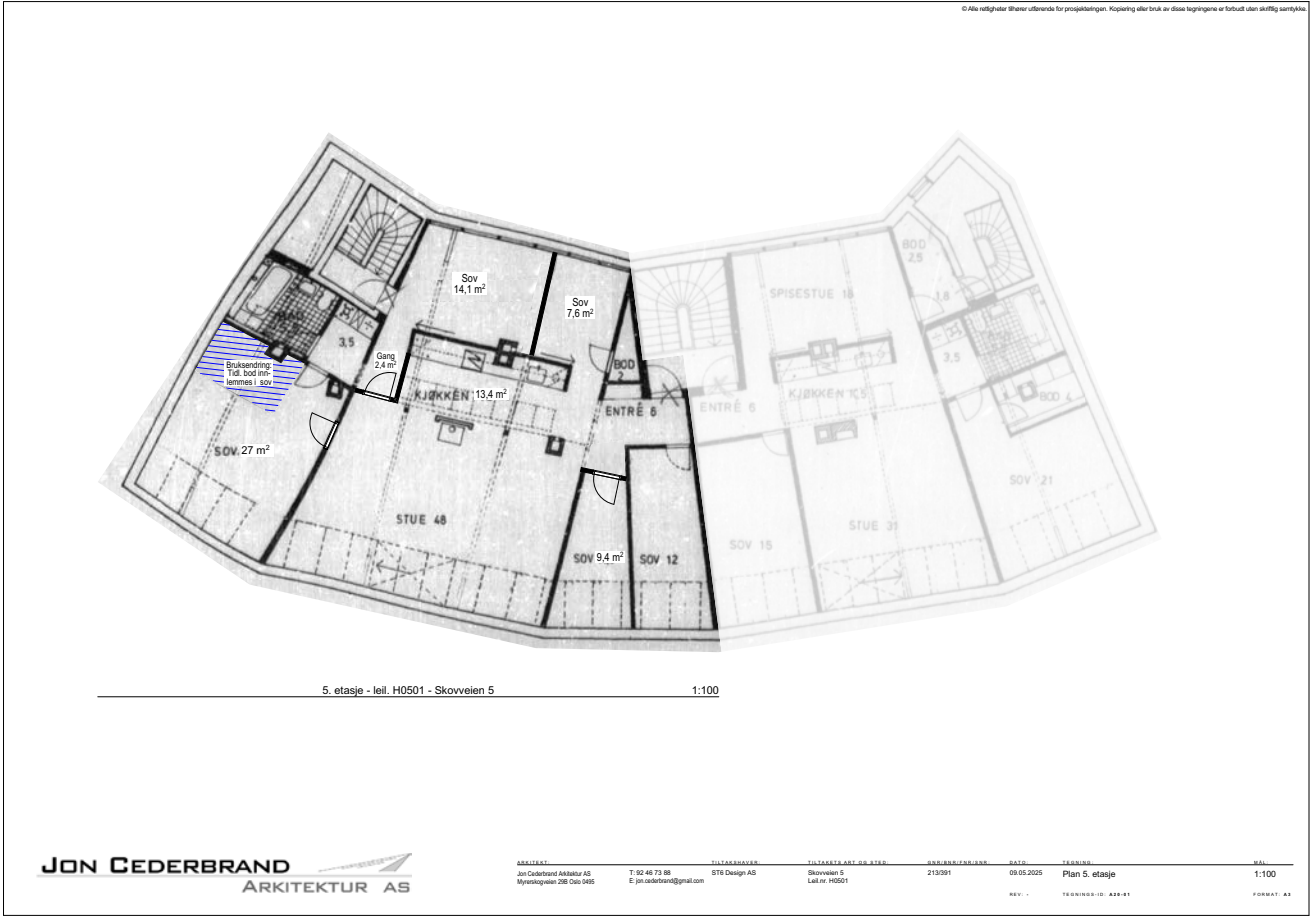
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

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.



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.
Herav:
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	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	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

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.

INNETEKTER

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 feriepenger	-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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 668
Andre konsulentonorarer	-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 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 farling.
- 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	
Regnskaførsel	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 rørnett 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 a konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A 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 tvangsfullbyrdslovens 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 budsjettert 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 ett 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 vedteksfeste en grense mellom 60 og 120 døgn per år. Styret foreslår at det vedteksfestes en øvre grense på 60 dager i året.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

b. Styret foreslår følgende endringer ihusordensreglene:

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 tilbaketales 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. Inkomne saker.

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

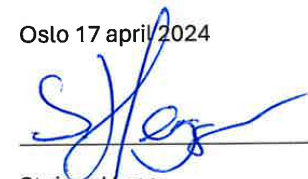
Tidligere anbud, som ikke ble iverksatt, indikerer en kostnad på totalt ca kr 50.000,-

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 rørnett 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 tvangsfullbyrdslovens 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 loddrekning.

[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 anlegg 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

Plan- og bygningsetaten



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.



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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

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

Varningshus.

129

plads til en heft. Badstuen mangler adgang
til direkte lys og luft, hvorfor der skal indføres
lediges sanitære anordninger, hvorved sanitets-
kommissionen forbeholder adgang til at skrive ind.
Lagrummene bag trappegangen i 1^{ste} etage, hvilke
mangler adgang til direkte lys og luft, må
ikke benyttes som skildrums kontor eller til andre.

2520
95.

10/10 95 J. M. Nørgaard
1349. 95. I

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

Christiania 12^{de} Oktober 1895

G. Bull

1349

Tilbageendes H. Stadsdirektøren, idet de
i Bygningeloven §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestem-
melser nedlægges.

Ch. Stadsingeniørkontor den 5^{de} Oktober 1895.

V. M. Andersen

2589
95.

Armyer

Approberet med auct af H. Bygningsspektøren,
angivende Samrådning og med Hensyn til
til Stadsingeniøren og Stadsingeniørens Bestem-
melser. For Byggen a ueda fremlægges Stabi-
liseringsregulering

Tilbageendes H. Stadsdirektøren i Anled-
ning af Bygningsspektøren's Fremlægning af 25^{de} Dennes
paa nedlagte Stadsingeniørens Bestemmelser.

Christiania 26^{de} Okt. 1895

for Com. Lintner

2687
95.

1408. 95. I

O. P. Hjelte Høstermann

Tilbageendes H. Stadsingeniøren under
Hensyn til Foranstaltninger

Christiania 28^{de} Oktober 1895

G. Bull

1408.

Tilbageendes H. Stadsdirektøren, idet
man nedlægger nye Stadsbestemmelser for St. 1^{de}
Storisen.

Ch. Stadsingeniørkontor den 29^{de} Oktober 1895.

V. M. Andersen

2703
95.

Armyer

Sendes til Bygningsspektøren

Christiania 29^{de} Oktober 1895

G. Bull

Området foran H. Stadsdirektøren til
Foranstaltning af nedlagte Stabilitetsberegning
for Byggen a. Det bemærkes at der i Foran-

Indet at benytte ved Understøttelsen
af Væggen og m. Baggrund. man foreskriver de
ikke dække af Mureværk omgivet af en
Rabizmantel. —

Christiania 10^{de} Januar 1896.
41/96. Thau Brandt

Approberes med Tilføjelse om at dække Baggrund
med Rabiz eller Muremæntel

Christiania 10^{de} Januar 1896
J Bull

Cop. H. Bygningsspektatør Chr. Linthor

For Anbringelse af Balkoner til Bygningen
1^{de} indtages Anbringelse af Bygningsspektatør
kommissionen samt statisk Beregning —
Christiania 11^{de} Januar 96.
det.

Carl G. Hansen.

Tilbagevender H. H. Skunkviktøren i under
Henvisning til ovenstående angivne Punktning
angående B. Murene og Beregning af deres Konstruktion.
Balkonernes Beliggenhed er angivet i Etageplanen.

Christiania 25^{de} Januar 1896

i Chr. Linthor's Fraver

O. Bjelke Haltermann.

139/96



191/96

Expeditions-Dokument N^o 2

angaaende Vægmure

paa Matr.-No. 1^{de} Skovsiden

Indleveret

Attesteret



i 2^{de} 3^{de} og 4^{de} Etage. Da Gaderne har en
Bredde af 15,7 Meter foreskriver Tilladelsen med
delt paa Betingelse af at Balkonerne gives
vædbatte Gulde, Ræder og Tuder saaledes at deres
Fremspring ikke maa overskride 1 Meter. —

Christiania 27^{de} Januar 1896
J Bull

Chr. Linthor

Ata Balkonernes Udliggerbjælke forlægges til en
i Murens Inderside anbragtes i Jerns Bjælke eller
de foreværlig forlægges til Mureværket ved Ata paa
Murens Inderside indt at bemærke —

Christiania 4^{de} Januar 1896

Thau Brandt

191/96

Bygningsspektatøren har tilladt Balkonernes An-
bringelse nemlig i 2^{de} 3^{de} og 4^{de} Etage paa Betingelse

med Bygning af 4^{te} d. M., der tilhører
Christians 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*

Skovvijen

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

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: *556,57* □ Meter i *4* Etager
Staldens dito *20,25* □ Meter i *1 1/2* do. } tilsammen: *376,82* □ meter.

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

Bygningens Bestemmelse (§ 70) *Vaaningshus. I 1^{ste} etage ind-
redes butikker.*

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

Bygningens Høide og Gaden Brede (§ 33) *respec. 17,56 meter til tag-
skagget. Gaden 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. Gulvderet 2,50 m. i lysst.
Staldbygningens høide 5,70 m. i færdig stald. Staldtrum,
Fundamentet (§ 26) *med 3,70 m. i lysst. Loftet gennemsn. 2,50 meter.*
*Bygningerne opføres paa fundament af granitsten
i kalk paa selve fjeldet. Indvendige murens mure**

Ydervæggene i 1^{ste} etage opføres 1 sten tykkelse, de øvrige etager samt midlere indv. bærer vag opføres 1/2 sten tykkelse. Midtre indv. bærer vag 1 sten i 4^{de} etage. Skillebælgsvæggene opføres dels af mur Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) paa 1 stens tykkelse dels af anbringer paa bygningens bindingsværk. Hædbygningens ydervægge skal beregnes og anbringes paa 1 stens tykkelse. Søgning tilsvæjlet Bygningens. Statisk beregning for jerndragere over buevinduerne vedlægges. Tagtækning, § 33. Skifer. Hædbygningen lages af Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindredning, (Tagkviste), §§ 37 og 44. Loftet indredes til klædes- og kammers og tørrerloft.

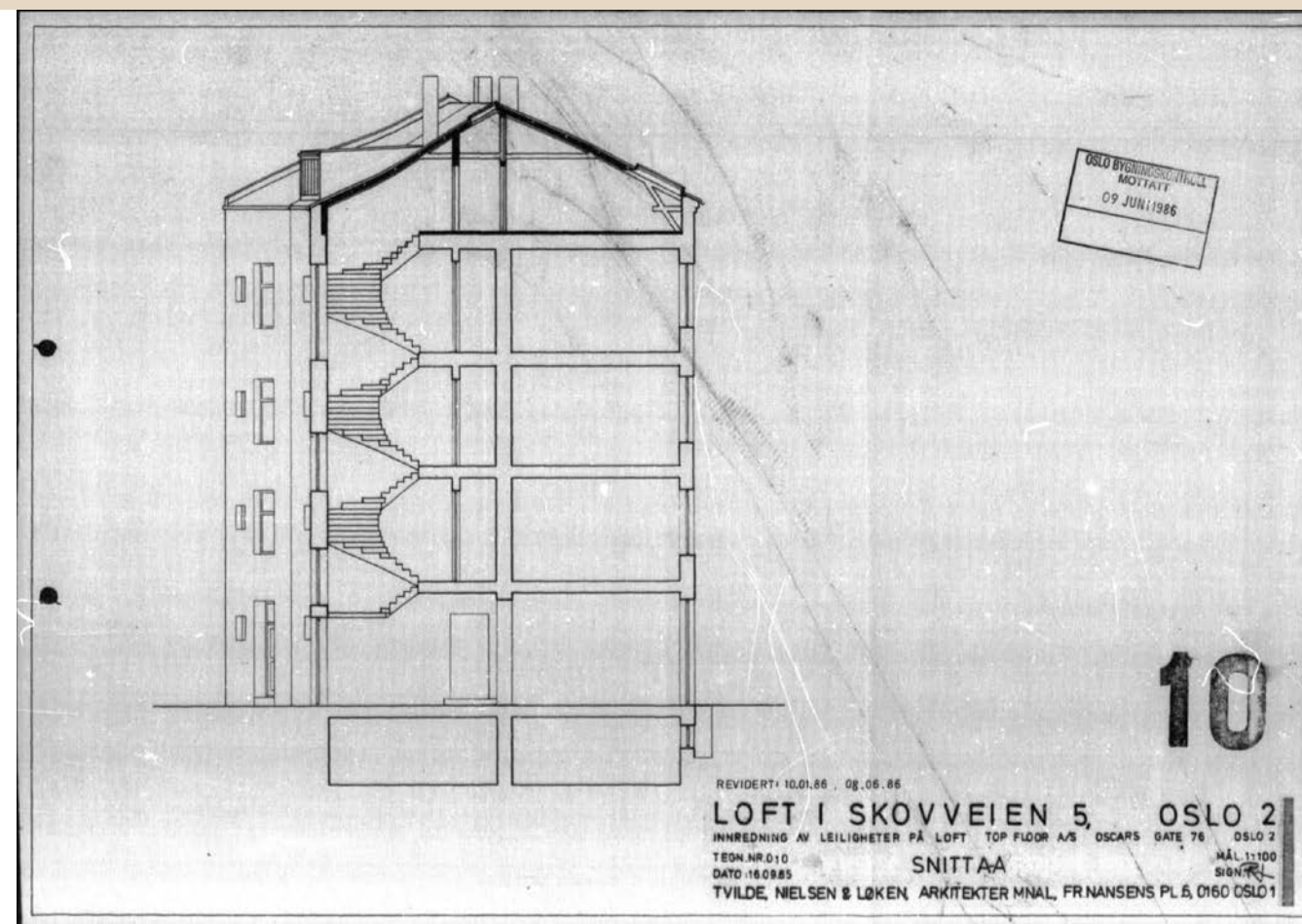
Indredning i Kælderne (Nedgange), §§ 19 og 43. Kjælderen indredes til køk. og vedkjældere, bryggerhus, rulle og strygevarer samt husholdningskjældere.

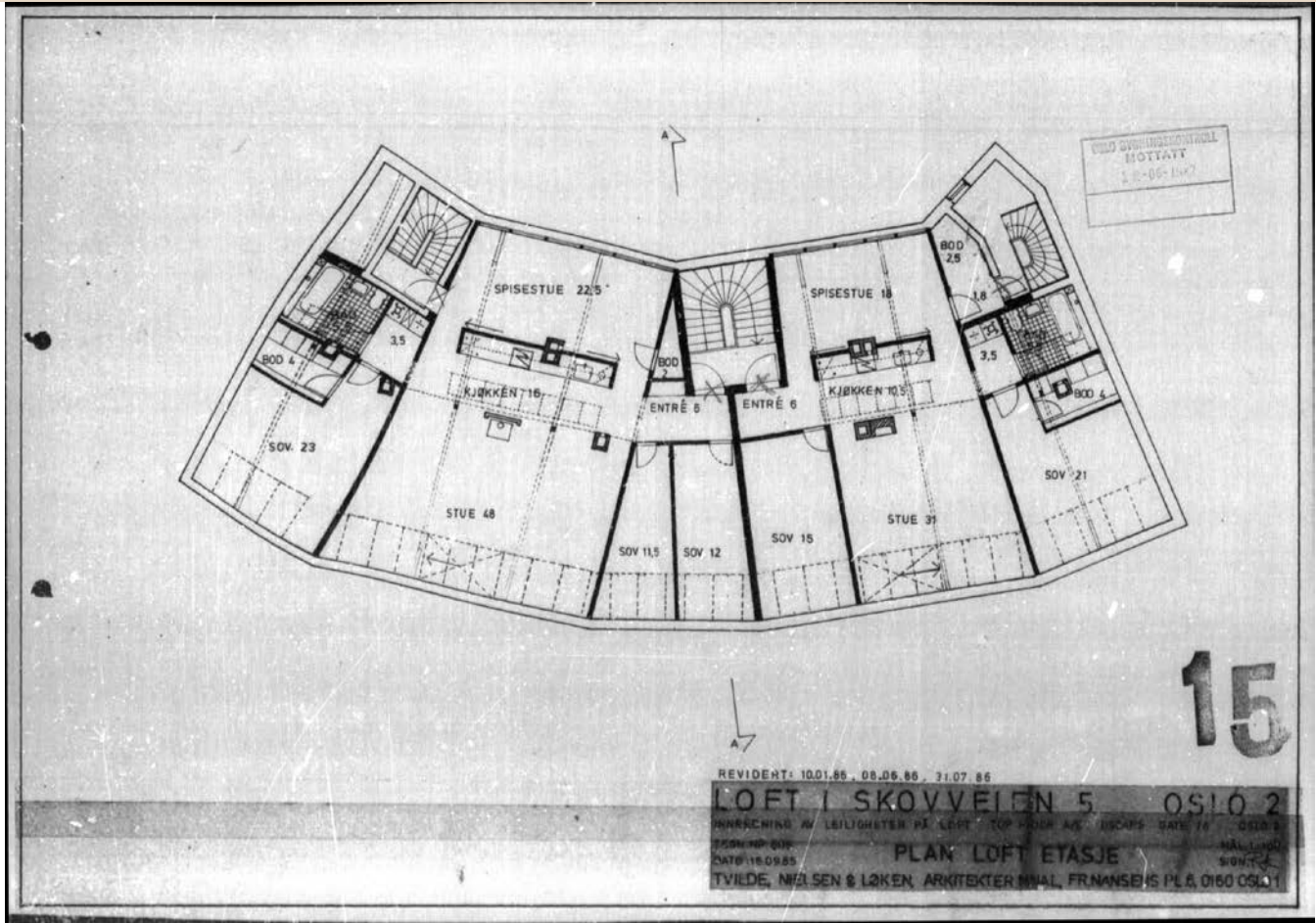
Trappeantal (ildfaste), § 41. 2, 1 hovedtrap og 2^{de} kjøkkenetrapper. Hovedtrappen udføres af jern, kjøkkenetrapperne af træ og ledes disse fra kjøkken til loft.

Antal Piber med Antal af tilhørende ildsteder (49 a) 1 st. 24 x 24 cm. og 6 st. 31 x 31 cm. ildpiber med tilsvarende 43 kakkelovne, 7 komfyrer, 1 bryggepande og 1 strygeorn anbringes. Fritliggende kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, (§§ 63 og 64) Kloset indredes med den ene kjøkkenetrapp. Privet indredes med den anden kjøkkenetrapp med nedfaldsrør af fjærebredde bord fra hver etage. Bingen bænd 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 § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer. 24 Kubikmeter Luft.

H. Skolander 1915





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 feiling 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

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	Utrekning	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-gjenvinningsetatenwww.oslo.kommune.no/vann-og-avlopsetaten

www.oslo.kommune.no/brann-og-redningsetatenwww.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 internettsider.

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 primærrom (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:	Renovasjonsgebyr:	Vann- og avløpsgebyr:	Eiendomsskatt:
Brann- og redningsetaten Seksjon boligsikkerhet Nedre Rommen 2 0988 Oslo postmottak@bre.oslo.kommune.no Telefon: 23 46 97 70	Renovasjons- og gjenvinningsetaten Postboks 14 Vollebekk 0516 Oslo postmottak@reg.oslo.kommune.no Telefon: 23 48 36 30	Vann- og avløpsetaten Pb 4704 Sofienberg 0506 Oslo postmottak@vav.oslo.kommune.no Telefon: 23 44 01 33	Innkrevingssetaten Postboks 4594 Nydalen 0404 Oslo postmottak@ine.oslo.kommune.no Telefon: 21 01 40 04
Faktura, betaling, eierskifter:	Innkrevingssetaten, 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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



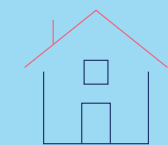
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

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

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

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

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

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

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

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

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

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

Spørsmål om forsikringen

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

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



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

En komplett meglertjeneste

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

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

Erfaring som gir resultater

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

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

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



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

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

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

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



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



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

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



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING