NORDVIK

Skovveien 5

2 soverom | 120 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Skovveien 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.08.2026









Nøkkelinformasjon

Svært attraktiv og påkostet 4-roms selveierleilighet. Solrik, vestvendt balkong. Takhøyde på 3,2m. Lekre materialvalg!

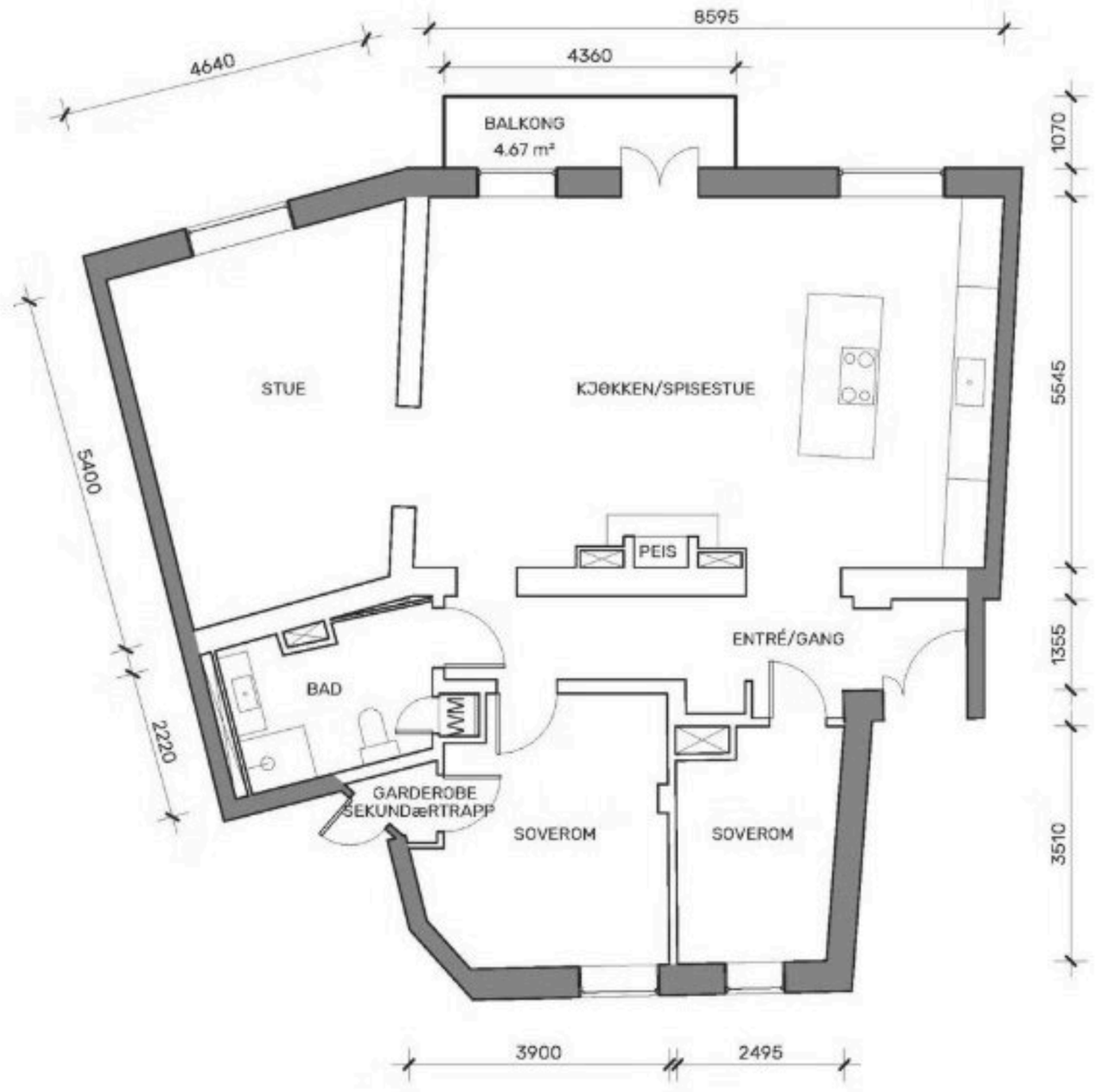
Prisantydning	**13 990 000,-**
Omkostninger	**350 840,-**
Totalpris	**14 340 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 327,-**
BRA-i	**120 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Skovveien 5 - En svært attraktiv, påkostet og gjennomgående 4-roms selveierleilighet, beliggende sentralt og fint til, på Frogner.

- To soverom, men mulighet for et tredje soverom
- Klassiske detaljer; stukkatur og rosetter
- Vestvendt og solrik balkong
- Takhøyde på 3,26m
- Leiligheten er pusset opp i 2024-2025 med nytt møbelsnekret kjøkken og nye overflater
- Peis kledd inn i Carrera-marmor
- Store vindusflater med mye lysinnslipp
- Omfattende bruk av travertinmarmor på kjøkken og Carrara/Bardiglio-marmor i gangen og på badet
- Fiskebeinsparkett
- Gulvvarme i stuene, gangen og på badet
- Kjellerbod på 6,6m² og bod i baktrapp
- Mulighet for kjøp av garasjeplass i Skovveien - konferer megler for mer info





0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
4	Q425121298	1 : 100	Skovveien 5

Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	08.12.2025	Bærums Verk Tømrermesterfirma AS

Romly
Verifisert areal.

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.


















KATE MOSS




KATE MOSS



















En svært attraktiv, påkostet og gjennomgående 4-roms selveierleilighet, beliggende sentralt og fint til, på Frogner.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0413/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skovveien 5, 0257 OSLO
Gnr 213, bnr 391, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Susanne Mohn

Kjøpesum og omkostninger
13 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
349 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
350 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
363 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 340 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 353 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 120 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 127 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, tv-stue/soverom 3, bad og 2 soverom.
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

Innhold
Entré/gang, stue, kjøkken, tv-stue/soverom 3, bad og 2 soverom. Balkong på ca. 4,7 m² med utgang fra stue.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 6,6 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

I tillegg har leiligheten en bod i baktrappen. Denne er tinglyst som tilleggsdel til leiligheten. Se sameiets seksjonering for mer informasjon.

Kjøkken:
Kjøkkenet er møbelsnekret i eik/finert eik med malte fronter og benkeplater i travertinmarmor. Den elegante kjøkkenøya har benkeplate med "waterfall"-utførelse, og benkeplaten videreføres opp som backsplash langs veggen, noe som gir et helhetlig og eksklusivt uttrykk. Innredningen er komplett med integrerte hvitevarer fra Miele, herunder kaffemaskin, ovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. I tillegg er det vinskap fra Temptech med plass til 48 flasker fordelt på to soner. Kjøkkenet er utstyrt med Bora Pure X koketopp med kullfilter - toppmodellen fra Bora - som kombinerer funksjonalitet og moderne design.

Varmtvannsbereder:
Det er to varmtvannsberedere i leiligheten.

1) Varmtvannsbereder på 110 L fra 2025 montert på kjøkkenet. Waterguard er montert og sikkerhetsventilaen koblet på et avløp.

2) Varmtvannsbereder på 120 L fra 2014 plassert i en nisje over vaskemaskinen.

Bad:
Baderommet fremstår som moderne og delikat etter oppgradering i 2024. Det er lagt nye, eksklusive Carrara-marmorfliser på gulv, vegger og sisterne, samt nytt toalett. Rommet er utstyrt med nytt servantskap fra Korsbakken med spesialtilpasset marmorvask i travertin, tilhørende speil med lys fra Korsbakken, og nytt dusjsett, blandebatteri, doknapp og knagger fra Tapwell. Nisje for vaskemaskin. Badet har dusj, servant og veggmontert wc, samt opplegg til vaskemaskin. Oppgraderingen er utført med flis på flis og nytt utstyr i 2024. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på oppbygging av baderommet med membraner, røropplegg eller elektriske arbeider fra 2020. Gulvet er flislagt i 2024 og har varmekabler fra 2020, med plastsluk og udokumentert membranarbeid. Synlig membran er observert ved klemring til sluk. Det er flislagte vegger, malt himling, samt malte flater og malte fliser i integrert skap med vaskemaskin. Rommet har innredning med glatte fronter, benkeplate i stein og speil med lys, samt naturlig avtrekk.

Hulltagning ble ikke foretatt da tilstøtende vegg bak dusjen vender mot baktrappen og en nabo, samt at veggene består av mur. Overfladisk fuktsøk ble foretatt på relevante områder og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på disse punktene.

Overflater:
Gulv: Fiskebeinsparkett. Carrara/Bardiglio-marmorfliser fra Italia og nye varmekabler i gangen.
Vegger: Malte slette overflater. Tapet. Delvis flislagte vegger på badet.
Himlinger: Malte slette overflater.
Takhøyde i stue: 3,26 m.

Balkong:
Balkong på ca. 4,7 m² med utgang fra stue.
Betong og stålkonstuksjon, påført epoxymaling.

Ildsted:
Åpen peis i stuen. Det gjøres oppmerksom på at en åpen peis ikke fungerer på samme måte som en rentbrennede og lukket peis. Det vil forekomme røyk.

Dører:
Nyere inngangsdør med E130/38db brann og lydklassifisering.
Bakdør med B-30/35 db brann og lydklassifisering.
Balkongdør med 3-lags glass fra 1983.

Vinduer:
Vinduer med 3-lags glass fra 1983.

Elektrisk anlegg:
Automatiske sikringer med Jordfeilbrytere og 40 amp hovedbryter.

Standard
Boligen har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 1 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 8 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 3 stykk.
TG0 -0 stykk.

1) Ildsted har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Veggene rundt peisen og tilhørende pipeløp er i stor grad tildekket med gipsplater/påforet.
Dette medfører at pipeløpet ikke er synlig på alle fire sidene som er påkrevd når pipen består av teglstein.
Dette medfører at det ikke er mulig å oppdage skader som kan forekomme i pipeløpet og platene rundt pipeløpet må fjernes.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr 25 000,- - 50 000,-.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
2025: Oppgradert sikringsskap, spotter i gangen, samt varmefolie og varmekabler (eks. bad).
2025: Nytt kjøkken.
2025: Flis på flis på badet samt nytt inventar.
2024/2025: Oppgraderte overflater i leiligheten.
2022: Ny inngangsdør.

Tidligere eier opplyser om at disse oppgraderingene er blitt gjort fra 2024 til 2025:
Nye Varmekabler i gang,
Varmermatter i stue og tv stue
Carrera/bardiglio marmorfliser fra Italia i hele gangen og nytt parkettgulv i stue, tv stue og soverom
Alle vegger er nysparklet og nymalt
Tapet i gang og begge soverom
Nytt listverk langs alle gulv og listverk i taket i gang, soverom og nye spotter i gang
Møbelsnekret kjøkken i eik/finert eik med toppmodell hvitevarer fra Miele: Kaffemaskin, ovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Vinskap fra Temptech (48 flasker og 2 soner).
Bora Pure X koketopp med kullfilter (Toppmodellen til

Bora)
Travertinmarmor på hele kjøkkenet: benkeplate med waterfall på øy, benkeplate med backsplash opp langs vegg
Peisen er kledd inn med Carrera Marmor. Portal mellom stue og tv stue kledd inn med samme marmor
Facelift bad. Nytt toalett
Nye Carrera marmorfliser på gulv, vegg og sisterne
Nytt Servantskap fra korsbakken med customlaget marmorvask i Travertine
Nytt speil med lys fra Korsbakken
Nytt Dusjsett, blandebatteri, doknapp og knagger fra Tapwell
Ny Kombi vask/tørk maksin fra LG

Bygningssakkyndig
Ole Herman Krefting

Byggemåte
Bygård over 4 etasjer samt innrdet loft og kjeller.
Støpt såle antatt fundamentert til bærende masser/flåter.
Grunnmur av teglstein/mur. Bærende elementer av mur/teglstein og treverk.
Etasjeskillere av trebjelker og antatt isolert med stubbloftsleire.
Fasaden er pusset og malt.
Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og båndtekket.
Vinduer med 3-lags glass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til korttidsutleie (type airbnb) er kun lov inntil 60 dager per år. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Varmefolie i stuene. Varmekabler i gang og bad. Peis i stue.

Informasjon om strømforbruk
Eier har ikke bebodd leiligheten.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 327,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, kommunale avgifter, felles bygnings forsikring, generell vedlikehold m.m..

Eiendomsskatt
Kr 5 500,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 635 821,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 622 602,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Leveres av GlobalConnect

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Skovveien 5, orgnr. 971271558

Om sameiet
Sameiet Skovveien 5 består av 9 seksjoner hvorav 8 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Vedlikeholdsplan:
2027:
Undersøke tilstand på rørene og hvis behov oppgradere, f.eks med rørstrømper. Rørene er svært gamle og i beste fall rundt 90 år gamle.
Plombere piper som ikke er i bruk. Selv om husordensreglene sier at ingen skal ta i bruk nye pipeløp er det en risiko for at det gjøres.
De som ikke var i bruk i 2021 ble ikke tilstandsvurdert og det må derfor sikres at de ikke tas i bruk.

2028:
Male vinduer i alle oppganger, rekkverk, inngangsdør og vegger i hovedoppgang.
Vinduskarmer, rammer og sprosser er svært slitte og maling er helt borte flere steder. Dette er svært gamle vinduer og viktig å få vedlikeholdt.
Rekkverk og vegger er stygge i alle oppganger, men gitt at hovedoppgangen er viktigst foreslår styret å kun male den.

2029:
Male portal og flekke på nederste del av fasaden der malingen er dårlig. Evt male hele fasaden hvis behov.
Portalen er svært stygg og slitt - dette bør være et trivelig og representativt inngangsparti for beboere og besøkende.
I 2029 er det ni eller ti år siden sist fasaden ble malt.

Fra styreleder: Vi har pleid å kalle inn kapital for alle tiltak og antar vi vil gjøre det samme fremover, heller enn gjeld. Vi har filmet soilrør og de bør utbedres.

I 2025 har følgende blitt gjort:
· Det har blitt avholdt fem styremøter, samt vært utstrakt kommunikasjon på Whatsapp, sms og epost
· Låsesmed har fikset dør til oppgang
· Rustskader på balkong til seksjon 6 har blitt forsøkt fikset
· Brannverntiltak er ferdigstilt
· Vannmålere har blitt innstallert
· Det har blitt installert lås på dør fra Joe and the Juice til baktrapp
· Feilplasserte paller og stativ har blitt kjørt bort
· To dugnader har blitt gjennomførte
· Vedtekter har blitt oppdatert med korrekte referanser
· Entretak til baktrapp på Synsamsiden har blitt fikset
· Avtalen med Pelias om rottetiltak har blitt utvidet
· Avtale med Palwinder Verma, som vasker trapp, har blitt utvidet til å involvere rydding av fellesarealer
· Forsikringsvilkår har blitt sjekket mht krav til låsing av søppelskap
· Flere tilbud innhentet på skifting av takvindu i seksjon 8
· Det har vært gjentatte problemer med Defigoløsningen, som ser ut til å være løst
· Forsøk på overfakturering fra Global connect og Defigo har blitt stoppet
· Rottehull i bakgård har blitt tettet, men dessverre åpnet opp igjen

Følgende ble er gjennomført i 2022:
· Firesafe har hatt brannverngjennomgang
· Brannvesenet har hatt brannverngjennomgang
· Låsesmed har identifisert svakhet ved portlåsen. Har blitt fikset.
· Styret har innhentet anbud på å skifte postkasser og låssystemer
· Det har blitt oppført ekstra rekkverk i hovedtrappeoppgangen
· Brannsikring i henhold til pålegg fra Brann- og redningsetaten: utbedringer i forbindelse med brannsikkerhet, nytt brannanlegg, nye branndører, brannmaling mm.
Satt inn ny inngangsdør med lyd og brannforskrift i hht loven. Maling ved baktrapp og vegger er oppgradert i forbindelse med brannvernoppgradering. Låser er også byttet på fellesarealer.

Tidligere har sameiet byttet ut hele taket til ny båndtekking og pusset opp hele fasaden med kostnad på ca. kr. 4 millioner.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Fellesformue
Kr 17 446,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2025 viste et overskudd på kr. 126 261,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
I følge husordensreglene er det forbudt å holde hunder og andre husdyr som forstyrrer eller er til ulempe. Dette innebærer ikke et totalforbud mot husdyr.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP1709307

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 502 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget attraktiv beliggenhet i et av byens mest fasjonable nabolag. Leiligheten ligger i et veletablert område, bestående av pene og klassiske bygårder.

En rekke turmuligheter ved Frognerparken, Frognerkilen, Bygdøy og Skarpsnoparken. Frogner Stadion (med blant annet skøytebane på vinterstid), deilige badeplasser på Bygdøy og flere andre rekreasjonsområder ligger få minutter fra leiligheten. Kort gange til Nasjonalteateret, Vika, Aker Brygge, Tjuvholmen, Bygdøy Allé og Majorstuen.

Flere populære matvareforretninger, spisesteder, hyggelige fortauskafeer og kaffebarer ligger rett rundt hjørnet. I nabolaget finner man Kaffebrenneriet, Baker Hansen, Kolonihagen, restauranter m.m. Ellers bredt utvalg av matvareforretninger i nærområdet med blant annet Meny Frogner Atrium.

Like ved finner man ærverdige Gimle kino, vinmonopol og postkontor, og det er kort vei til Solli Plass med en rekke fasiliteter. Leiligheten ligger et steinkast fra Sommerokvartalet med flere restauranter. Sats Solli Plass ligger også i kort gangavstand fra boligen.

God offentlig kommunikasjon i nærområdet med buss og trikk. Buss nummer 21 (Tjuvholmen - Helsfyr), 20 (Skøyen - Galgeberg), 31 (Snarøya - Tonsenhagen) og 30 (Bygdøy - Nydalen), samt trikk nummer 12, 13 og 15 som går rett i nærheten med blant annet stoppesteder som Skøyen, Solli Plass, Nationaltheatret, Aker Brygge, Tjuvholmen, Jernbanetorget, Grünerløkka, Storo m.flere. Enkel adkomst til Fornebu med buss.

Kort fortalt en sentrumsnær, attraktiv og rolig beliggenhet i et av byens absolutte flotteste strøk med umiddelbar nærhet til alt av fasiliteter.

Skoler og barnehager
Eiendommen sokner til Uranienborg skole (1.-10. klasse).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1895. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for innredning av vannklosetter, datert 1936. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for innredning av leiligheter på loft, datert 08.09.1993.

Følgende endringer gjort av leilighetens planløsning uten at det er byggemeldt:
Kjøkken er flyttet ut i stue.
Bad er utvidet ut i gangen.
Adkomst til baktrapp er nå via hovedsoverom, tidligere via gang.

Gjelder næringslokale i 1. etasje:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for etablering av markiser, uthengsskilt, tilpasning av tekniske installasjoner og endring av brannstrategi, datert 18.03.2025.
Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:
· Det er behov for etablering av en tilsvarende trappeheis, som søkes separat, før det kan søkes om ferdigattest i tiltaket.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 05.03.2027.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Skovveien 5 - oppføring av løfteplattform
Saksnummer: 202606837
Siste dok. 11.06.2026

Skovveien 5 - mulig ulovlig oppdeling av leilighet i 5. etasje
Saksnummer: 202506433

Skovveien 5 - etablering av markiser, uthengsskilt, tilpasning av tekniske installasjoner og utskifting av dør
Saksnummer: 202508356
Siste dok. 29.06.2026

Skovveien 5 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - bod til soverom
Saksnummer: 202513457
Siste dok. 26.11.2025

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

301/213/391/7:
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

11.05.2026 - Dokumentnr: 520884 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Org.nr: 912 302 180

Elektronisk innsendt

19.12.1983 - Dokumentnr: 514366 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

27.09.2023 - Dokumentnr: 1053942 - Reseksjonering
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 87/1000
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av fellesareal

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. 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=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard

kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Large - Utvidet markedsføring på sosiale medier kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. august 2026

Ansvarlig megler
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2
Sebastian T. Hellner, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 45516283

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Skovveien 5

Nabolaget Nedre Frogner/Solli plass - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	**7 min**
789 elever, 43 klasser	0.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	**9 min**
593 elever, 37 klasser	0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**21 min**
341 elever, 18 klasser	1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	**15 min**
408 elever, 30 klasser	1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**6 min**
416 elever, 25 klasser	2.4 km
Hartvig Nissens skole	**4 min**
630 elever	0.3 km
Oslo Handelsgymnasium	**6 min**
816 elever, 33 klasser	0.5 km

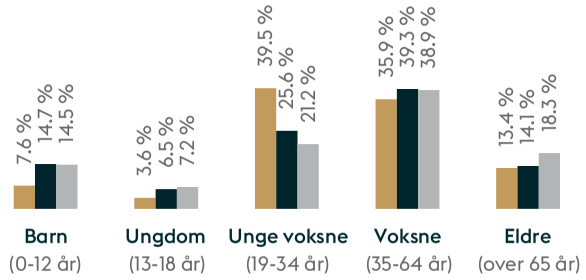
Offentlig transport

Niels Juels gate	**1 min**
Linje 12N	0.1 km
Niels Juels gate	**1 min**
Linje 12	0.1 km
Nationaltheatret stasjon	**14 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.2 km
Nationaltheatret	**14 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.2 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	4 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Frogner/Solli plass	1 055	709
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Gående

Sport

Inkognito terrasse balløkke	3 min
Trafotaket streetbasketanlegg	6 min
SATS Solli plass	4 min
Friskis & Svettis Oslo	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Skovveien 5
0257 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 08/12/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:213, Bnr: 391
Hjemmelshaver:	Susanne Mohn
Seksjonsnummer:	7
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1896
Tomt:	503 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Susanne Mohn
Befaringsdato:	03.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med blokkbebyggelse av varierende stilart og alder. Kort gangavstand til Slottsparken, Solli plass og nærliggende kollektivtilbud.

OM BYGGEMETODEN:
Bygård over 4 etasjer + innredet loft og kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/flåter. Grunnmur av teglstein/mur. Bærende elementer av mur/teglstein og treverk. Etasjeskillere av trebjelker og antatt isolert med stubbloftsleire. Vinduer med 3-lags glass. Fasaden er pusset og malt. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og båndtekket.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten har blitt oppgradert ila 2024/25 med blant annet nytt kjøkken, oppgradert bad og nye overflater. Overflatene i leiligheten fremstår som velholdt og uten bemerkninger vedrørende unormal bruksslitasje.
Badet opplyses å være sist pusset opp i 2020, men det foreligger ikke dokumentasjon på hva som ble utført i denne forbindelse.
Overfladisk oppgradering av våtrommet ble utført i 2025 med flis-på-flis og nytt inventar.
Ny kjøkkeninnredning i 2025 og uten særlige bemerkninger, foruten bruken av en ventilator med kullfilter.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 3,26 m.
Port-telefon via app/telefon.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmefolie i stuene, samt varmekabler på badet og i gangen.
Åpen peis i stuen.
Stoppekraner er montert på badet og kjøkkenet.
Automatiske sikringer.
Varmtvannsberedere er montert på badet og på kjøkkenet.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Alarm.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra hjemmelshaver/oppdragsgiver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Tapet. Delvis flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Fiskebeinsparkett. Flislagt gulv på badet og i gangen.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2019: Ny taktekking.
2020: Badet ble pusset opp i følge et tidligere prospekt. Merk: Det er ikke mulig å kontrollere om dette årstallet er korrekt da det ikke foreligger dokumentasjon.
2022: Gjennomgang av brannsikkerheten med Firesafe og Brannvesenet, samt brannsikring av gården.
2022: Ny inngangsdør.
2024/25: Oppgraderte overflater i leiligheten.
2025: Flis-på-flis på badet, samt nytt inventar.
2025: Nytt kjøkken.
2025: Oppgradert sikringsskap, spotter i gangen, samt varmefolie og varmekabler(eks bad).

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	7	0	0	0	0
4. etasje	120	0	0	5	120	0
SUM BYGNING	120	7	0	5	120	0
SUM BRA	127					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, tv-stue, gang, bad og to soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Hjemmelshaver/oppdragsgiver opplyste om plasseringen av kjellerboden.
Arealene er hentet fra en arealrapport/3D-scanning som ble utført av Romly AS den 08.12.2025.
Ved spørsmål om arealet så henvises det til Romly AS.

Balkong: 4,7 kvm.
Kjellerbod: 6,6 kvm.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme.
Hjemmelshaver har ikke gitt informasjon om leiligheten og henviser kun til et tidligere salgsprospekt.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Nøkkeloppdrag.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

08/12/2025



Ole Herman Krefting

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad med flislagte vegger og slett himling.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene som f eks sprekkdannelser eller unormal bruksslitasje.

Mekanisk avtrekk via en motor over himlingen. Avtrekket styret via en bryter foran varmtvannsberederen. Merk at viften avgir mye støy når den går på minimum, service kan være nødvendig.
Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader: Det var treg avrenning i servanten på befaringsdatoen. Det kan forsøkes å rense vannlåsen og tilhørende rør.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist bom i flis ved sporadisk sjekk eller unormale skader utover generell bruksslitasje.

Fallet i dusjen ble ikke vurdert da det er bygd opp som et dusjkar og underliggende fall til sluk er ikke tilgjengelig.
Fallforholdet på gulvet ble målt til å være slakere enn 1:100 og er ikke iht krav.
Fallforholdet er stedvis flatt og dette medfører at lekkasjevann kan samle seg i f eks hjørnet foran dusjen og ved toalettet.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen ble målt til ca 19 mm og er ikke iht kravet på 25 mm.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hovedsluket er plassert under servantskapet.
Delvis synlig membran og klemring i hovedsluket.
Dokumentasjon på utførelsen av badet foreligger ikke.
Opplysningen om at badet er fra 2020 er hentet fra en tidligere salgsoppgave. Det er ikke anledning til å kontrollere at dette årstallet er korrekt og hva som ble utført da det ikke foreligger dokumentasjon fra tidligere eiere.

Sluket i dusjen er ikke synlig og det er ukjent hvordan slukløsningen og avløpet under dusjen er utført. En inspeksjonsluke må etableres slik at rørene og et eventuelt sluk under dusjkaret kan besiktes, samt at lekkasjevann fra rørene under dusjkaret kan ledes ut på baderomsgulvet hvis det ikke er et sluk under dusjen.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegg bak dusjen vender mot baktrappen og en nabo, samt at veggene består av mur.
Overfladisk fuktsøk ble foretatt på relevante områder og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på disse punktene.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med benkeplater og backsplash av "travertinmarmor", samt slette skapfronter.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.
Ventilatoren er integrert i platetoppen og montert med et kullfilter.
Underlimt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Waterguard og komfyrvakt er montert. Merk at komfyrvakten ligger løst og må henges opp slik at den kan «se» platetoppen.

Merknader: Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600. Utkast til friluft eller et egnet anlegg er nødvendig for å få TG 1.
Det forekommer et lengre riss i benkeplaten ved siden av platetoppen. Risset fremstår som overfladisk og kan forsøkes å poleres vekk.

TG 2 2.2 Etasjeskiller

Etasjeskilleren har følgende avvik i planheten:
- Stue/kjøkken/tv-stue: 12 mm internt i rommene.
- Hovedsoverom: 10 mm internt.
- Gang: 7 mm internt.

Det ble målt et avvik mellom soverommet og stuen på ca 19 mm.
Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble utført punktvis.

Merknader:

TG 3 2.3 Ildsted

Åpen peis i stuen med tilstrekkelig avstand til brennbart.
Det ble ikke observert tegn til sprekkdannelser i det synlige pipeløpet/peiskappen over peisen.
Veggene rundt peisen og vangene til pipeløpet er i stor grad påforet med gipsplater. Dette medfører at pipeløpet ikke er synlig på alle fire sidene som er påkrevd når pipen består av teglstein.
Hvis det er ønskelig å tilkoble et nytt ildsted så må dette opplyses til styret i sameiet.

Merknader: Tilstanden til pipeløpet og funksjonen til peisen er ikke vurdert.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

Andre rom i boligen fremstår som velholdt og har ingen særlige bemerkninger utover normal bruksslitasje.
Enkelte gulvbord har sklidd fra hverandre, særlig i døråpningene mellom stuen og gangen.
Det ble ikke påvist bom i flisene i gangen ved sporadisk sjekk.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 3-lags glass fra 1983.
Vannbrettene under vinduene består av treverk og vannbrettene har stedvis en slak helning inn mot vinduskarmene.
Dette medfører at nedbør ledes mot karmen og kan forårsake fuktskader i karmen og i konstruksjonen.
Vinduene subber mot karmen og trenger en justering for å gå fritt. Enkelte felt subber også mot innvendig foring.
Utvendige karmer med flassende maling.

Balkongdør med 3-lags glass fra 1983. Dørbladene har høy slitasje på utsiden og vedlikehold er nødvendig for å unngå større skade. Utskiftning av døren kan være nødvendig hvis det ikke er mulig å utbedre dagens skader.
Bakdør med B-30/35db brann-og lydklassifisering. Merk at bakdøren slår inn mot baktrappen og dette kan medføre at døren kan blokkere for rømning fra etasjene over.
Nyere inngangsdør med EI30/38db brann-og lydklassifisering.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra stuen.
Rekkverket ble målt til 89 cm høyt og er lavere enn datidens krav på 90 cm, samt dagens krav på 120cm.
Rustdannelse på rekkverket forekommer.
Rekkverket består av smijern og har åpninger som er større enn 10 cm. Dette medfører at mindre barn kan få hodet i mellom og utgjør en fallrisiko.

Balkongen består forøvrig av en utkraget betong/stålkonstruksjon og er påført en epoxymaling. Overflatene fremstår med normal slitasje.

Det ble observert vanndammer på balkongen og dette medfører at avrenningen ikke er tilstrekkelig.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 120 cm når avstanden til bakkenivå er på mer enn 10 meter.. Det skal opplyses når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende kraft og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høydekrav.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør og det er montert et fordelerskap bak speilet på badet.
Fronten/sprutdekslet til fordelerskapet er ikke montert og ligger løst over vaskemaskinen. Dette medfører at vann kan lekke ut av skapet ved en lekkasje.
Et overløp er montert i fordelerskapet og lekkasjevann ledes ut på baderomsgulvet via en åpning i veggen under servantskapet.
Stoppekraner er montert i fordelerskapet og under kjøkkenvasken. Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Kursene i fordelerskapet er merket.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Alderen til avløpsrørene er ukjent og høy alder må forventes da det ikke foreligger en historikk for rehabilitering/fornying av rørene.
Det ble ikke påvist tegn til treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet.
Det er etablert en drensspalte på siden av toalettkassen, men det originale drenshullet er plassert lengre ned(pga flis-på-flis). Dette medfører at avrenningen fra sisternen ledes inn mellom flisene og ikke direkte ut på baderomsgulvet slik at lekkasjen blir oppdaget.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 110 liter fra 2025, montert på kjøkkenet.
Waterguard er montert og sikkerhetsventilen er koblet på et avløp.
Strømtilførsel via fast tilkobling.

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2014, plassert i en nisje over vaskemaskinen.
Strømtilførsel via en stikkontakt, ikke en fast tilkobling iht dagens krav.
Lekkasjevann fra berederen blir ledet ut på baderomsgulvet.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avtrekket i leiligheten baseres primært på en naturlig ventilasjon og det er i tillegg montert en mekanisk vifte på badet.
Motoren til viften er plassert over himlingen og styres via en vrider/bryter foran varmtvannsberederen.
Bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Det er kun montert en friskluftsventil på hovedsoverommet, øvrige rom har ikke en passiv luftemulighet.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider og samsvarserklæringer må innhentes.
Det opplyses at leilighetens el-anlegg ble oppgradert i 2020 og 2025.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 40 amp hovedbryter.
Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Strømtilførselen til speilet på badet går via fordelerskapet(vann) og bør kobles om slik at skjøten til ledningene ikke står i risiko for å bli utsatt for fukt.

Merknader: Anlegget er udokumentert og en utvidet el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
Tilstandsgrad skal ikke settes på el-anlegg iht veiledningen til forskrift(tryggere bolighandel).

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no og siste oppdaterte tegning av etasjen er datert 1935.
Kjøkkenet har blitt flyttet ut til dagens plassering og det originale kjøkkenet er omgjort til et soverom.
Innvendige vegger er revet, blant annet en vegg mellom dagens kjøkken og stue, samt mellom badet, gangen og baktrappen.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider i boligen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Fallforholdet på gulvet ble målt til å være slakere enn 1:100 og er ikke iht krav.
Fallforholdet er stedvis flatt og dette medfører at lekkasjevann kan samle seg i f eks hjørnet foran dusjen og ved toalettet.
Fallforholdet på gulvet må økes til minimum 1:100 på hele flaten for å være iht krav.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen ble målt til ca 19 mm og er ikke iht kravet på 25 mm.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluket i dusjen er ikke synlig og det er ukjent hvordan slukløsningen og avløpet under dusjen er utført. En inspeksjonsluke må etableres slik at rørene og et eventuelt sluk under dusjkaret kan besiktes, samt at lekkasjevann fra rørene under dusjkaret kan ledes ut på baderomsgulvet hvis det ikke er et sluk under dusjen.

Utførelsen av blant annet membranen og sluket er ikke dokumentert. Dokumentasjon for arbeidene som ble utført i 2020 må innhentes for å kunne lukke avviket, samt for å bekrefte at årstallet(2020) er korrekt for når siste rehabilitering/oppussing ble foretatt.
Ukjent om sluket og membranen ble skiftet i 2020.

2.2 Etasjeskiller Etasjeskiller

Det ble målt et avvik mellom soverommet og stuen på ca 19 mm og det totale avviket overstiger toleransekravene som er satt iht NS3600.
Skjevheter i konstruksjonen må forventes da bygget har høy alder.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduene og balkongdøren har passert forventet levetid og en utskiftning må dermed påregnes.

Vinduene og balkongdøren har utvendig slitasje og flassende maling. Bygningsdelene trenger vedlikehold hvis det er ønske om videre bruk.

Balkongdøren har tildels store skader på utsiden av dørbladene og må utbedres for å unngå større skader.
Vinduene subber mot karmen og trenger en justering for å gå fritt. Enkelte felt subber også mot innvendig foring.
Vannbrettene under vinduene består av treverk og vannbrettene har stedvis en slak helning inn mot vinduskarmene. Dette medfører at nedbør ledes mot karmen og kan forårsake fuktskader i karmen og i konstruksjonen.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det ble observert vanndammer på balkongen og dette medfører at avrenningen ikke er tilstrekkelig.

Rekkverket ble målt til 89 cm høyt og er lavere enn datidens krav på 90 cm, samt dagens krav på 120cm.
Rustdannelse på rekkverket forekommer.
Rekkverket består av smijern og har åpninger som er større enn 10 cm. Dette medfører at mindre barn kan få hodet i mellom og utgjør en fallrisiko.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er etablert en drensspalte på siden av toalettkassen, men det originale drenshullet er plassert lengre ned(pga flis-på-flis). Dette medfører at avrenningen fra sisternen ledes inn mellom flisene og ikke direkte ut på baderomsgulvet slik at lekkasjen blir oppdaget.

Fronten/sprutdekslet til fordelerskapet er ikke montert og ligger løst over vaskemaskinen. Dette medfører at vann kan lekke ut av skapet ved en lekkasje.

Alderen til avløpsrørene er ukjent og høy alder må forventes da det ikke foreligger en historikk for rehabilitering/fornying av rørene.

Dokumentasjon på røranlegget ble ikke fremvist.

6.2 Varmtvannsbereder

Strømtilførselen til varmtvannsberederen på badet via en stikkontakt og ikke via en fast tilkobling iht dagens og datidens krav. Fast tilkobling må monteres for å lukke avviket.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.

Det er ikke montert friskluftsventiler i ytterveggene eller i vinduskarmene i alle rommene, bortsett fra hovedsoverommet. Dette medfører at rommene ikke har tilgang til en passiv luftemulighet.
Luftespalter kan f eks bestilles i vinduskarmene ved utskiftning av vinduene.

Takstmannens vurdering ved TG3:

2.3 Ildsted Ildsted

Veggene rundt peisen og tilhørende pipeløp er i stor grad tildekket med gipsplater/påforet. Dette medfører at pipeløpet ikke er synlig på alle fire sidene som er påkrevd når pipen består av teglstein.
Dette medfører at det ikke er mulig å oppdage skader som kan forekomme i pipeløpet og platene rundt pipeløpet må fjernes.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Susanne Mohn Furre	9578-5999-4-4670475	2026-08-19 22:01:05

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. aug. 2026

Oppdragsnummer
14-0413/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skovveien 5, 0257 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Susanne Mohn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. februar 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 123456
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke hvem forrige eier brukte

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0413/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Susanne Mohn Furre	**2026-08-19**

Identifikasjon

Susanne Mohn Furre

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

enova

Energiattest



Adresse **Skovveien 5, 0257 OSLO**	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334399**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80513046**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **391**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1896**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **207,43 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **207,43 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 891 kWh**



Skovveien 5, 0257 OSLO

Detaljering

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



Skovveien 5, 0257 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Kine Fjerdingen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: k.fjerdingen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0413/26 . Vår ref.: 5083-1-7 Dato: 30.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Skovveien 5
Organisasjonsnr:	971271558
Seksjonseier:	Mohn, Susanne
Medeier:	
Leilighetsnummer:	7
Adresse:	Skovveien 5, 0257 OSLO
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	213
Bnr.	391

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:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP1709307.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 0,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader		5 326,80 fra 01.07.2026

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. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	574,-
Fradragsberettigede kostnader:	176,-
Annen formue:	17 446,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han 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 forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører 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.
Styrets kontaktinfo: david.husum@gmail.com

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

12. mai 2026 kl. 18:00,
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_NTZhOGU1YTctMWI3OC00N2FmLThjMjEtNjdmMjI5OTI3ZTcx%40
.

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 møtet. 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedlikeholdsplan

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.

Forslag til vedtak

David Virgile Husum er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet og evt fullmakter noteres.

Forslag til vedtak

Opprop og evt fremvisning av fullmakter godkjennes som bevis på deltagelse.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Per Andreas Tennfjord og Steinar Hegge er valgt.

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. 5083 Årsregnskap 2025.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 0

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- David Husum

Sak 8

Vedlikeholdsplan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennom de siste årene har sameiet gjort mange grep for å sikre vedlikeholdet av gården. Det er fortsatt flere ting som gjenstår. Styret foreslår følgende plan fremover når det gjelder større grep:

2027:

1. Undersøke tilstand på rørene og hvis behov oppgradere, f.eks med rørstrømper. Rørene er svært gamle og i beste fall rundt 90 år gamle.

2. Plombere piper som ikke er i bruk. Selv om husordensreglene sier at ingen skal ta i bruk nye pipeløp er det en risiko for at det gjøres. De som ikke var i bruk i 2021 ble ikke tilstandsvurdert og det må derfor sikres at de ikke tas i bruk.

2028:

Male vinduer i alle oppganger, rekkverk, inngangsdør og vegger i hovedoppgang Vinduskarmer, rammer og sprosser er svært slitte og maling er helt borte flere steder. Dette er svært gamle vinduer og viktig å få vedlikeholdt. Rekkverk og vegger er stygge i alle oppganger, men gitt at hovedoppgangen er viktigst foreslår styret å kun male den.

2029:

Male portal og flekke på nederste del av fasaden der malingen er dårlig. Evt male hele fasaden hvis behov. Portalen er svært stygg og slitt - dette bør være et trivelig og representativt inngangsparti for beboere og besøkende. I 2029 er det ni eller ti år siden sist fasaden ble malt.

Forslag til vedtak
Planen vedtas. Ved vesentlige tiltak som enten krever inngripen i bygningskroppen eller vesentlig kapitalinnkalling skal det avholdes ekstraordinært seksjonseiermøte.

Styrets årsrapport

I 2025 har følgende blitt gjort

· Det har blitt avholdt fem styremøter, samt vært utstrakt kommunikasjon på Whatsapp, sms og epost

· Låsesmed har fikset dør til oppgang

· Rustskader på balkong til seksjon 6 har blitt forsøkt fikset

· Brannverntiltak er ferdigstilt

· Vannmålere har blitt innstallert

· Det har blitt installert lås på dør fra Joe and the Juice til baktrapp

· Feilplasserte paller og stativ har blitt kjørt bort

· To dugnader har blitt gjennomførte

· Vedtekter har blitt oppdatert med korrekte referanser

· Entretak til baktrapp på Synsamsiden har blitt fikset

· Avtalen med Pelias om rottetiltak har blitt utvidet

· Avtale med Palwinder Verma, som vasker trapp, har blitt utvidet til å involvere rydding av fellesarealer

· Forsikringsvilkår har blitt sjekket mht krav til låsing av søppelskap

· Flere tilbud innhentet på skifting av takvindu i seksjon 8

· Det har vært gjentatte problemer med Defigoløsningen, som ser ut til å være løst

· Forsøk på overfakturering fra Global connect og Defigo har blitt stoppet

· Rottehull i bakgård har blitt tettet, men dessverre åpnet opp igjen

SAMEIET SKOVVEIEN 5
ORG.NR. 971271558, KLIENTNR. 5083

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	819 222	820 982	820 750	718 094
Andre inntekter	3	3 034	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**822 256**	**820 982**	**820 750**	**718 094**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 197	-35 920	-37 360	0
Forretningsførerhonorar		-32 500	-26 563	-37 734	-37 800
Konsulenthonorar		-5 008	-10 895	-20 000	0
Drift og vedlikehold	5	-145 646	-253 744	-233 023	-102 337
Forsikringer		-125 324	-116 641	-138 505	-141 900
Kommunale avgifter	6	-241 273	-218 603	-236 000	-230 000
Energi/fyring	7	-18 663	-23 591	-24 771	-21 000
TV-anlegg/bredbånd		-44 004	-44 342	-45 216	-45 216
Andre driftskostnader	8	-49 959	-65 998	-31 304	-148 708
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-700 573**	**-796 297**	**-803 913**	**-726 961**
DRIFTSRESULTAT		**121 683**	**24 685**	**16 837**	**-8 867**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	6 598	231	0	0
Finanskostnader	10	-2 021	-5 951	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**4 577**	**-5 720**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**126 261**	**18 965**	**16 837**	**-8 867**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		126 261	18 965		

SAMEIET SKOVVEIEN 5
ORG.NR. 971271558, KLIENTNR. 5083

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 425	57 119
Forskuddsbetalte kostnader		43 128	31 473
Andre kortsiktige fordringer	11	29 079	0
Driftskonto OBOS-banken		139 076	26 461
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 890	1 564
Innestående i andre banker		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		**237 598**	**116 617**
SUM EIENDELER		**237 598**	**116 617**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		200 502	74 242
SUM EGENKAPITAL		**200 502**	**74 242**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 619	16 612
Leverandørgjeld		12 631	7 342
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	12	3 125	3 821
Annen kortsiktig gjeld	13	3 720	14 600
SUM KORTSIKTIG GJELD		**37 096**	**42 375**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**237 598**	**116 617**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Skovveien 5

David Virgile Husum Steinar Hegge Per Andreas Tennfjord

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Dugnad	54 000
Felleskostnader	765 222
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**819 222**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering	2 875
Nøkler	159
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 034**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-29 760
Påløpte feriepenger	-3 720
Arbeidsgiveravgift	-4 717
SUM PERSONALKOSTNADER	**-38 197**

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 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-92 705
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-498
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 444
Kostnader dugnader	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-145 646**

NOTE 6

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-162 144
Feie- og tilsynsgebyr	-1 215
Renovasjonsgebyr	-77 914
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-241 273**

NOTE 7

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-18 663
SUM ENERGI / FYRING	**-18 663**

NOTE 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-1 875
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 871
Vaktmestertjenester	-17 063
Renhold ved firmaer	-4 900
Andre driftskostnader	-352
Andre kontorkostnader	-1 576
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 124
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-49 959**

NOTE 9

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	215
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 644
Andre renteinntekter	740
SUM FINANSINNTEKTER	**6 598**

NOTE 10

FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-1 021
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 021**

NOTE 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	29 079
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**29 079**

NOTE 12

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 890
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 235
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-3 125**

NOTE 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-3 720
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 720**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.05.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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 godkjennelse. Ved salg og utleie skal det gis beskjed på forhånd til styret. Selger/utleier skal samtidig opplyse om sin eventuelle nye adresse. Kjøper av og leietaker til seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[6] Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtroms- installasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk. Den enkelte sameier har videre en særskilt plikt til å sørge for at alle elektriske installasjoner innen bruksenheten er i forskriftsmessig stand til enhver tid, og.at arbeid som krever autorisasjon blir utført av autorisert personell. Den enkelte sameier har videre plikt til a 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 besluttes gjennomført. Panteretten som her er omhandlet kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin andel, jfr. Eierseksjonsloven av 23/5-1997 § 23, 4.ledd.

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

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

§ 6 ETTERSYN.

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

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

§ 7 MISLIGHOLD.

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

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

§ 8 SAMEIERMØTE.

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

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

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

[4] En sameier har rett til a 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 elle 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

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SKOVVEIEN 5

Organisasjonsnummer: 971271558
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 18:00,
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_NTZhOGU1YTctMWI3OC00N2FmLThjMjEtNjdmMjI5OTI3ZTcx%40

Antall stemmeberettigede som deltok: 3
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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.

> **Forslag til vedtak:**
> David Virgile Husum er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet og evt fullmakter noteres.

> **Forslag til vedtak:**
> Opprop og evt fremvisning av fullmakter godkjennes som bevis på deltagelse.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Per Andreas Tennfjord og Steinar Hegge er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

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.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 0
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
David Husum

Følgende stilte til valg:
David Husum

8. Vedlikeholdsplan

Gjennom de siste årene har sameiet gjort mange grep for å sikre vedlikeholdet av gården. Det er fortsatt flere ting som gjenstår. Styret foreslår følgende plan fremover når det gjelder større grep:

2027:

1. Undersøke tilstand på rørene og hvis behov oppgradere, f.eks med rørstrømper. Rørene er svært gamle og i beste fall rundt 90 år gamle.

2. Plombere piper som ikke er i bruk. Selv om husordensreglene sier at ingen skal ta i bruk nye pipeløp er det en risiko for at det gjøres. De som ikke var i bruk i 2021 ble ikke tilstandsvurdert og det må derfor sikres at de ikke tas i bruk.

2028:

Male vinduer i alle oppganger, rekkverk, inngangsdør og vegger i hovedoppgang Vinduskarmer, rammer og sprosser er svært slitte og maling er helt borte flere steder. Dette er svært gamle vinduer og viktig å få vedlikeholdt. Rekkverk og vegger er stygge i alle oppganger, men gitt at hovedoppgangen er viktigst foreslår styret å kun male den.

2029:

Male portal og flekke på nederste del av fasaden der malingen er dårlig. Evt male hele fasaden hvis behov. Portalen er svært stygg og slitt - dette bør være et trivelig og representativt inngangsparti for beboere og besøkende. I 2029 er det ni eller ti år siden sist fasaden ble malt.

Forslag til vedtak:
Planen vedtas. Ved vesentlige tiltak som enten krever inngripen i bygningskroppen eller vesentlig kapitalinnkalling skal det avholdes ekstraordinært seksjonseiermøte.

✓ **Vedtatt.**

SAMEIET SKOVVEIEN 5

HUSORDENSREGLER

Butikkseksjon:

1. Portrom og trappeoppganger skal være fri for gjenstander for å ha generell orden og for å sikre fri evakuering ved behov. Således er det forbudt å oppbevare varer, kasser og lignende her.
2. Gårdsplassen skal holdes ren og i orden og skal ikke belastes med kasser, kartonger og lignende. Slikt må bringes bort og midlertidig lagring skal gjøres i disponerte boder.
3. Brensel må ikke være befengt med sopp el. lign. og oppbevares slik at det ikke sjenerer leietakere eller sameiere.
4. Alle kasser og annet større avfall må bringes bort fra gården av leietakeren selv. Det er forbudt å anbringe slikt i portrom, på gårdsplass eller i søppelkasser.
5. Plakater og andre oppslag enn de som er vanlige for forretningen er forbudt.
6. Klosetter skal benyttes etter vanlige forskrifter og alltid holdes rene. Kun klosettpapir må benyttes.
7. Enhver som benytter rom i kjelleren har plikt til å påse at kjellerdører og port **alltid** er låst.
8. Hovedporten og dører inn til trappeoppganger skal **alltid** være låst.
9. Om noe galt inntreffer, f. eks. med elektriske anlegg eller vannledninger, må melding straks gis til Styret.
10. Parkering i gårdsplass forbudt. Innkjøring og kort opphold i forbindelse med avlessing 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 kvledsro 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. Høyttallere 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 påsees 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 avlessing 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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1053942/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-30 13:06

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613758716
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
101080	SONG LIN		Skovveien 5, 0257 OSLO
170466	TVEIT MORTEN		Lønholt, Kongevejen 61, 3480 Fredensborg, DANMARK
922835012	ST6 DESIGN AS		Josefines gate 26, 0351 OSLO
280673	SKJENNEBERG HELENE	H0301	Skovveien 5, 0257 OSLO
161267	MUGGERUD PETTER MOUNSEY	H0401	Skovveien 5, 0257 OSLO
928982904	SKOVVEIEN 5 AS		Rudssletta 35, 1351 RUD
100458	SVENDSEN JANNE HELEN	H0201	Skovveien 5, 0257 OSLO
041251	TENNFJORD PER ANDREAS	H0201	Skovveien 5, 0257 OSLO
060466	TVEIT BIRGITTE ØRSKOV		Skovveien 8, 0257 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	213	391

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dok.nr.: 1053942 Tinglyst: 27.09.2023
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 22.09.2023
Kjetil Enseth

05.09.2023 13:50

Side 1 av 1

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 22.09.2023 Kjetil Enger

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48058192 Kjetil Enger
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
David Virgile Husum	251172[redacted]	971 271 558	95008545
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Skovveien 5	0257	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	213	391	–

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
		Se vedlegg	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	N	184	B
2	B	117	B
3	B	87	B
5	B	87	B
6	B	117	B
7	B	87	B
8	B	117	B
		Nevner = 1000	

Dato	Innsenderens underskrift
28/8/2023	David Husum

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av fellesareal (Boder i 1.etasje) legges som tilleggsareal til seksjon 1. Del av fellesareal (boder i 2.etasje) legges som tilleggsareal til seksjon 2 og seksjon 3. Del av fellesareal (bod i 3.etasje) legges som tilleggsareal til seksjon 5. Del av fellesareal (boder i 4.etasje) legges som tilleggsareal til seksjon 6 og seksjon 7. Del av fellesareal (bod i loftsetasje) legges som tilleggsareal til seksjon 8.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
28/8/2023	David Hum

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Se vedlegg			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
28/8/2023	David Hem

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 24/8/23	David Hum	DAVID HUSUM
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 24/8/23	Per A. Kvenfors	PER ANDREAS TEVNFORD
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 28/8/23	S/Egge	STEINAR HEGGE

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	213	391		1,2,3,5,6,7,8

Dato	Underskrift	Stempel
19.9.23		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
28/8/2023	David Husum

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1053942/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-30 13:06

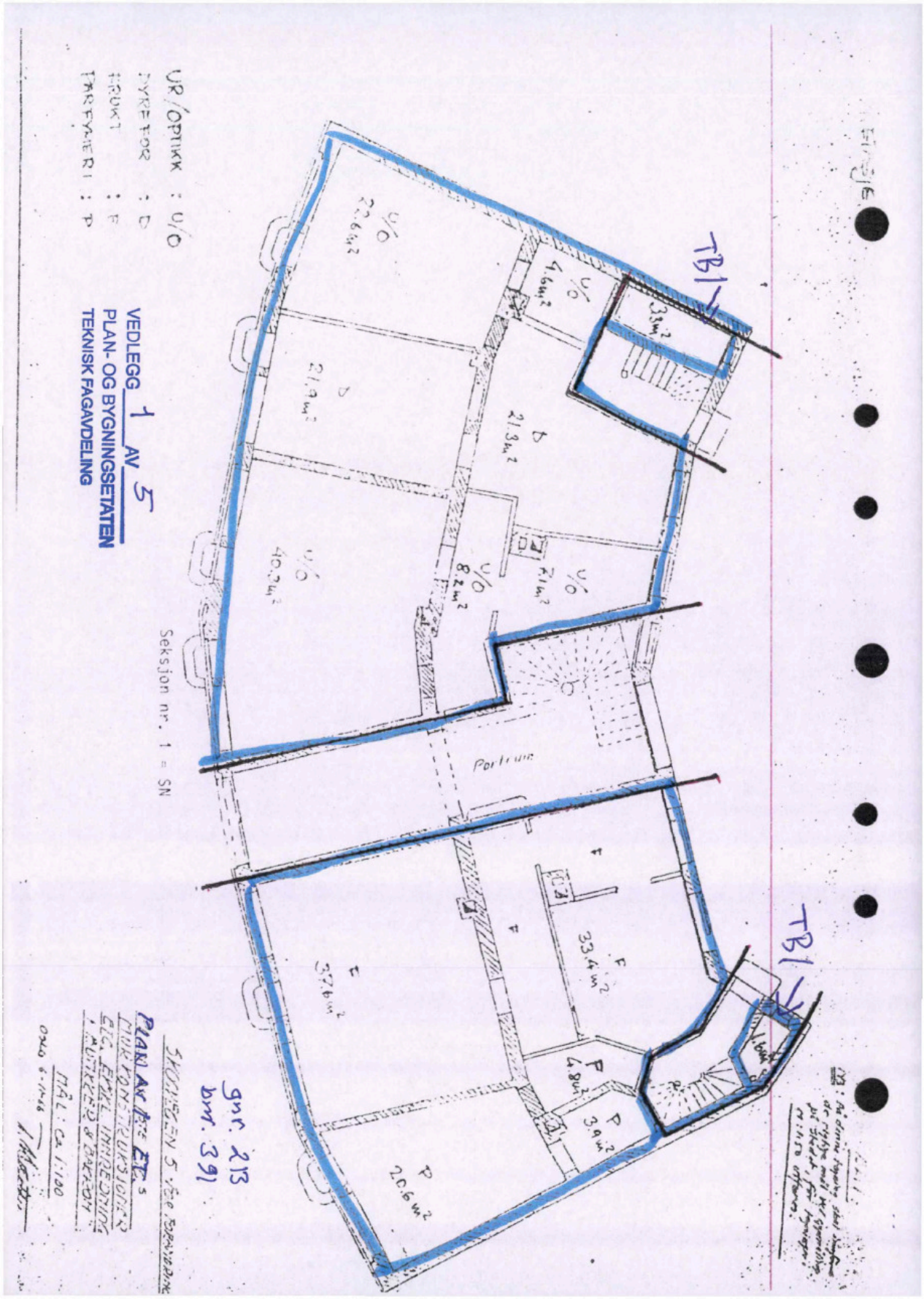
3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

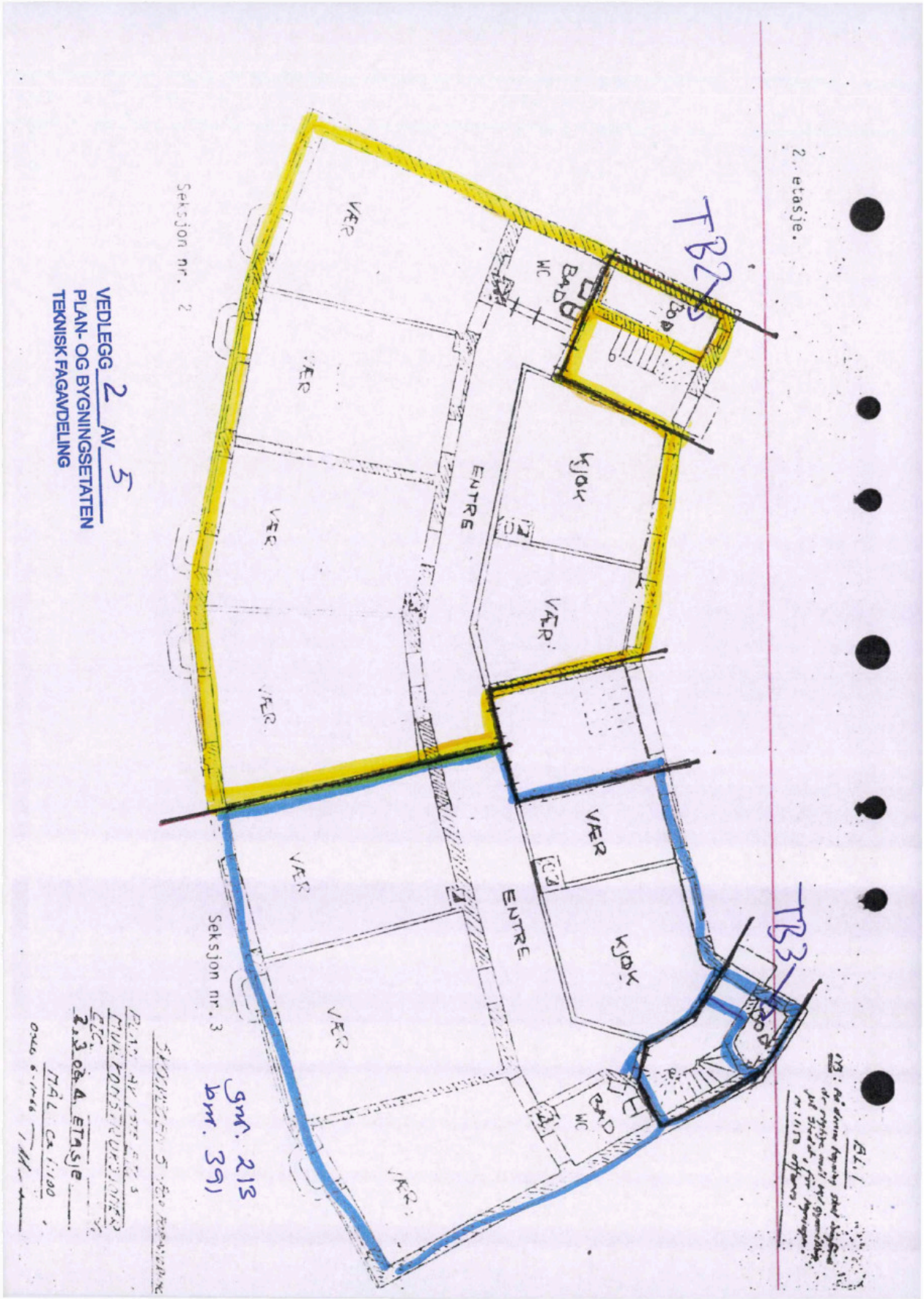
Seksjons-nummer	Fødselsnummer/ Orgnummer	Navn	Ideell andel	Dagens eierandel
1	Orgnr 928982904	Skovveien 5 AS	1/1	184/1000
2	060466 [redacted] 170466 [redacted]	Birgitte Ørskov Tveit Morten Tveit	½ ½	117/1000
3	100458 [redacted] 041251 [redacted]	Janne Helen Svendsen Per Andreas Tennfjord	½ ½	87/1000
5	280673 [redacted]	Helene Skjenneberg	1/1	87/1000
6	101080 [redacted]	Lin Song	1/1	117/1000
7	161267 [redacted]	Petter Monsey Muggerud	1/1	87/1000
8	Orgnr 922835012	ST design AS	1/1	117/1000

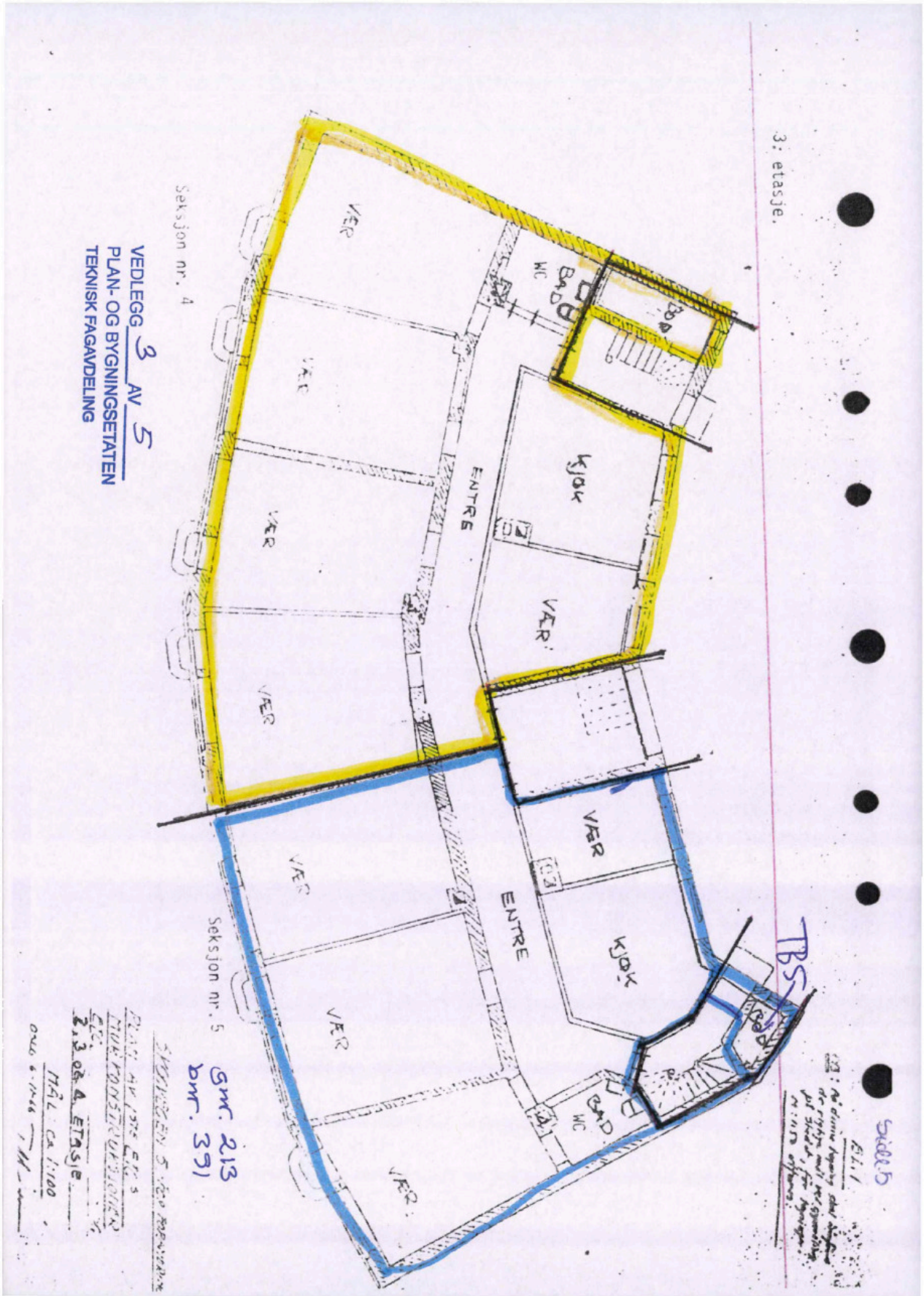
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1053942/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-30 13:06

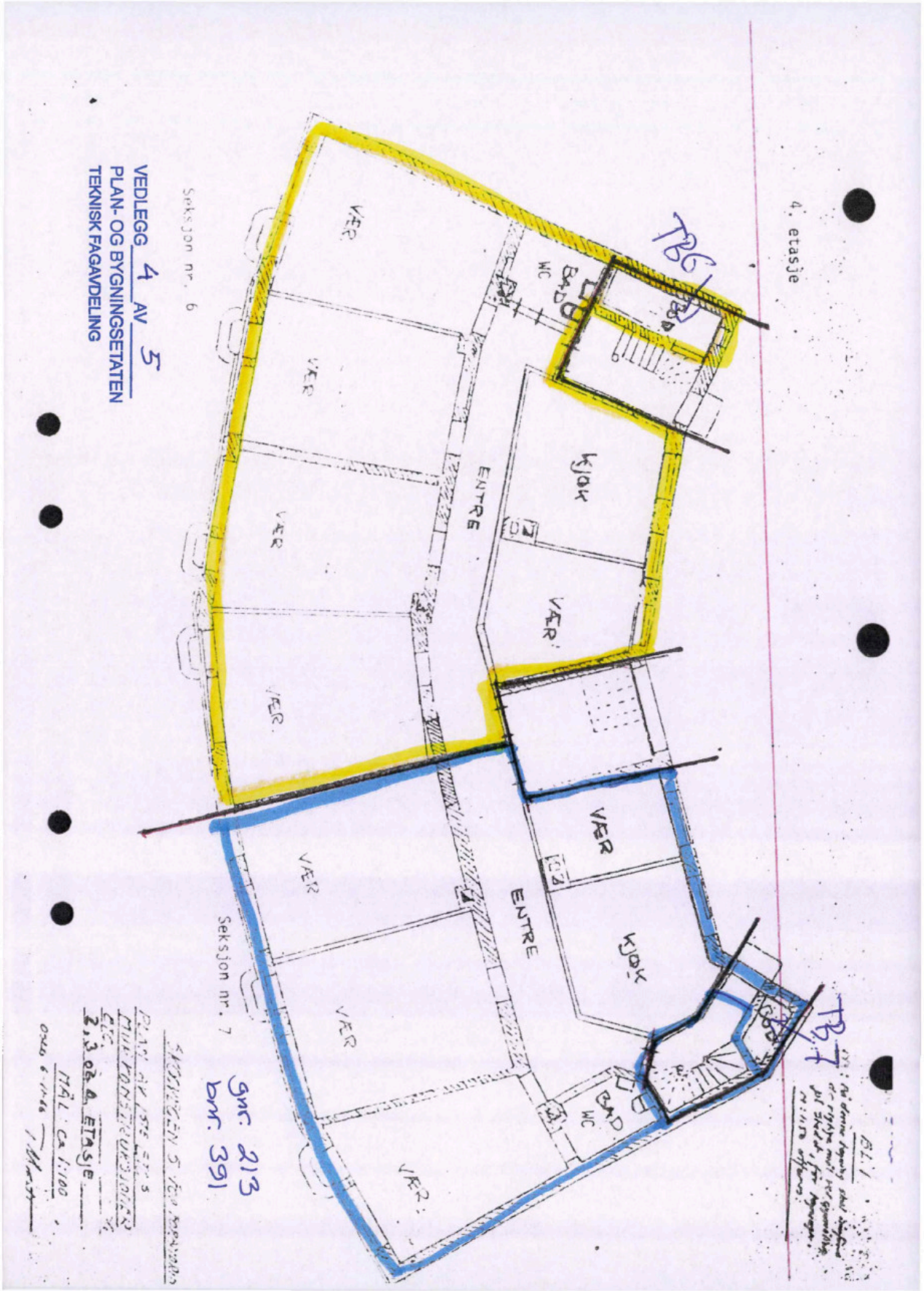
11. Underskrifter

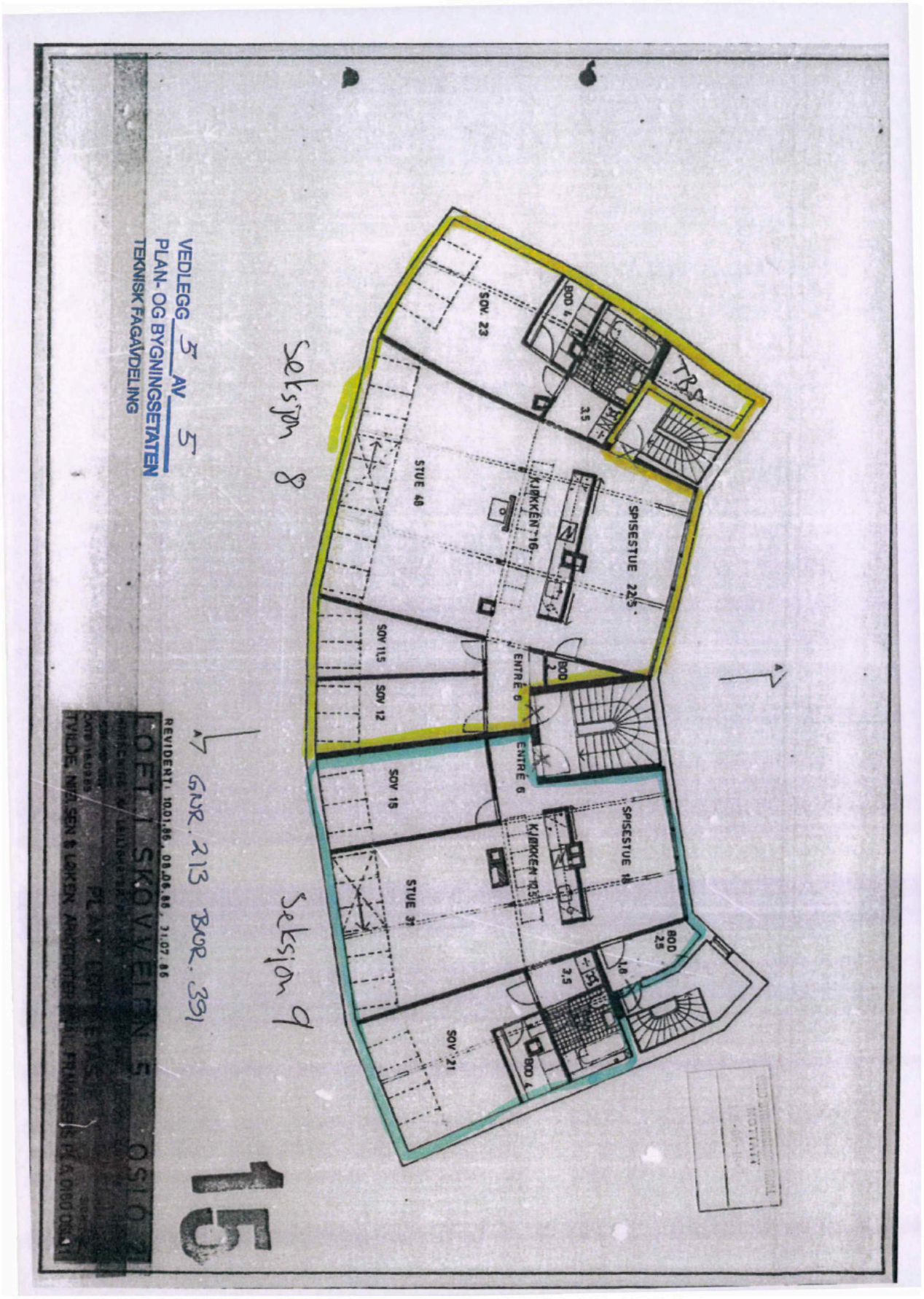
Seksjons-nummer	Sted og dato	Hjemmelshaver(e)	Ideell andel	Blokkbokstaver
1	OSLO 23/5-2023		1/1	Steinar Hegge HANS VELSAND
2	Oslo 23.05.23		½ ½	Birgitte Ørskov Tveit Morten Tveit
3	Oslo 20.05.23		½ ½	Janne Helen Svendsen Per Andreas Tennfjord
5	OS 21/5-23		1/1	Helene Skjenneberg
6	Oslo 21.05.23		1/1	Lin Song
7	OSLO 24/6-23		1/1	Petter Monsey Muggerud
8	OSLO 25/6-23		1/1	Jonathan Dahl Stigar


VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
UR/OPTIKK : U/O
Seksjon nr. 1 = SN
TB1
TB1
Gnr. 213
bnr. 391


VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
2. etasje.
Seksjon nr. 2
Seksjon nr. 3
VÆR
ENTRE
KJØK
BAD
WC
TB2
TB3
gnr. 213
bnr. 391


VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
3. etasje.
Seksjon nr. 4
Seksjon nr. 5
Gnr. 213
bnr. 391
ENTRE
KJØK
VÆR
BAD
WC
TBS


VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
4. etasje
Seksjon nr. 6
Seksjon nr. 7
VÆR
ENTRE
KJØK
BAD
WC
gnr. 213
bnr. 391


VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Seksjon 8
Seksjon 9
GNR. 213 BNR. 331
LOFT I SKOVVEIEN 5 OSLO
SOV. 23
BOD 4
3.5
TRP
STUE 40
KJØKKEN 7.0
SPISESTUE 22.5
SOV 11.5
SOV 12
ENTRÉ 6
BOD 2
SOV 15
ENTRÉ 6
STUE 31
KJØKKEN 10.5
SPISESTUE 18
BOD 2.5
1.0
3.5
SOV. 21
BOD 4
15

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
19.DEC.83 014366
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 213	Bnr. 391	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn Lars Erik Berntsen Petter Berntsen			Fødselsdato (dag, mnd., år) 29 09 40 11 12 42
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. Se vedlagte brev av 28.6.83 eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1.000	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	SN	184	21		
2	B	117	22		
3	B	87	23		
4	B	117	24		
5	B	87	24		
6	B	117	26		
7	B	87	27		
8	B	117	28		
9	B	87	29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1.000	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst Panterett til sameiet i seksjonene med kr. 10.000.- uten opptrinnsrett og med prioritet etter første tinglyste ervervssum. Panteretten plikter å vike prioritet til etter 90% av lånetakst.

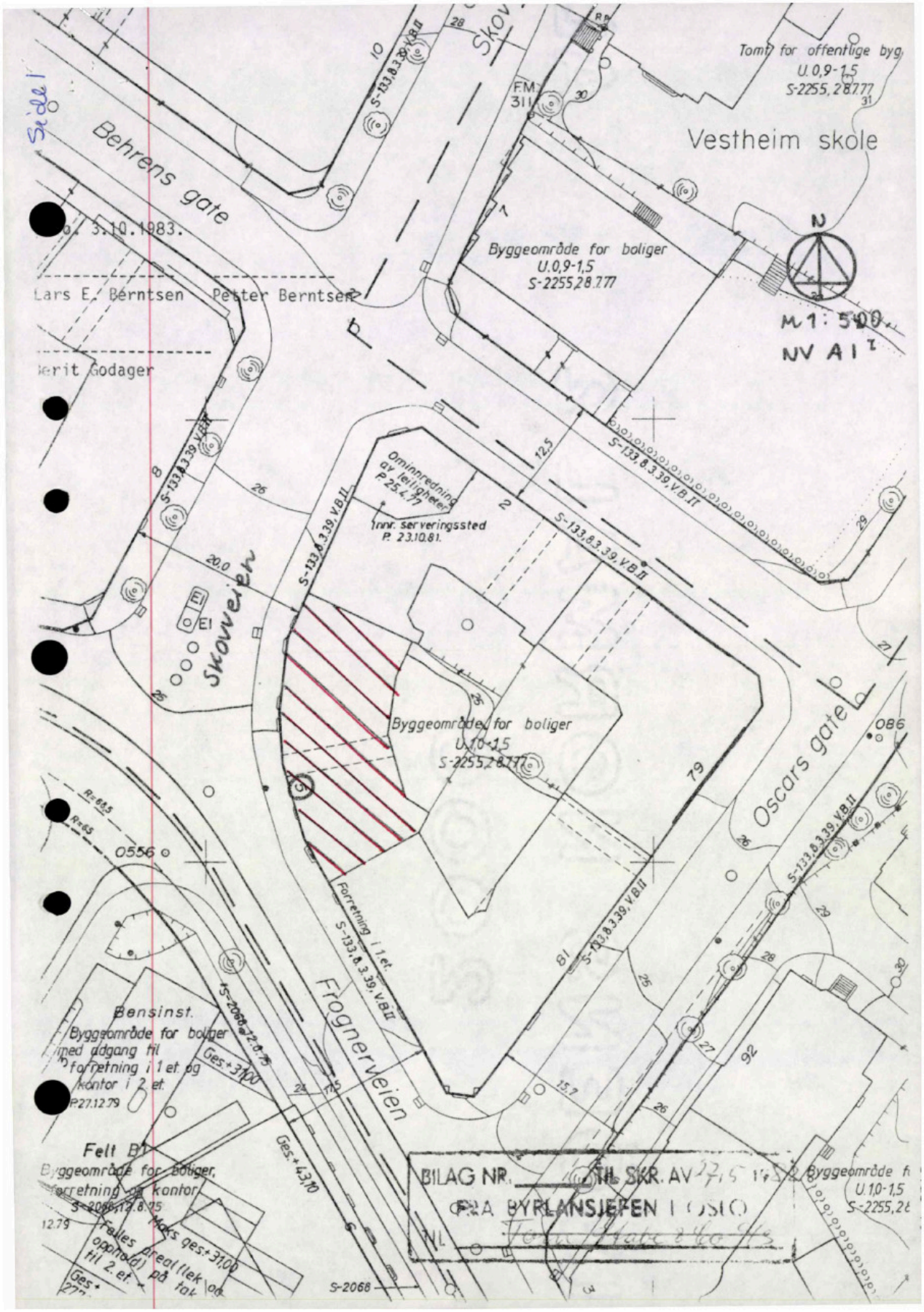
Eiere av seksjonene 1 t.o.m. 7 kan ikke motsette seg utbygging av seksjonene nr. 8 og 9 på loftet.

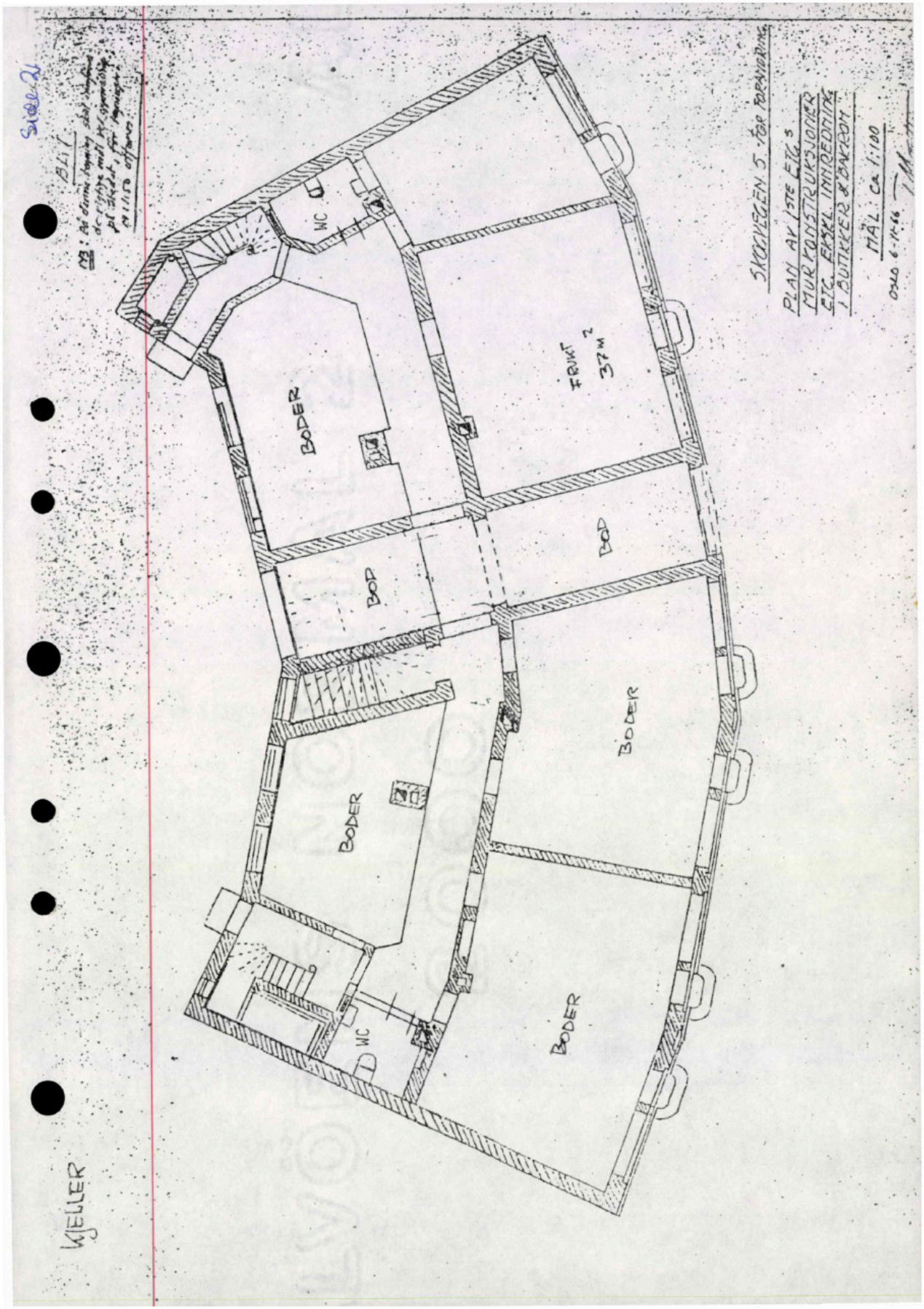
Dato: Oslo
Sted: Oslo

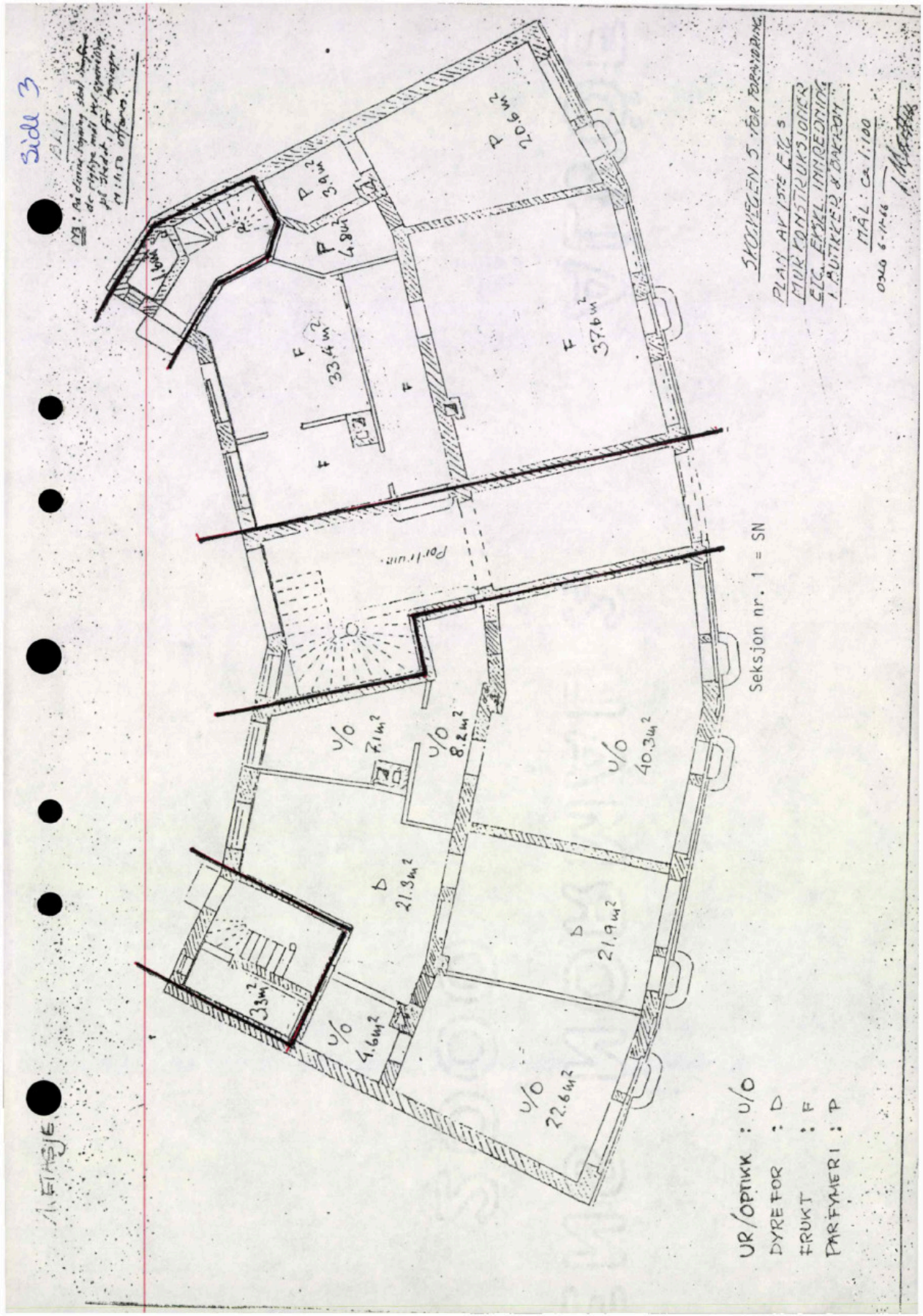
Hjemmelshaver(nes underskrift)
Lars E. Berntsen Petter Berntsen

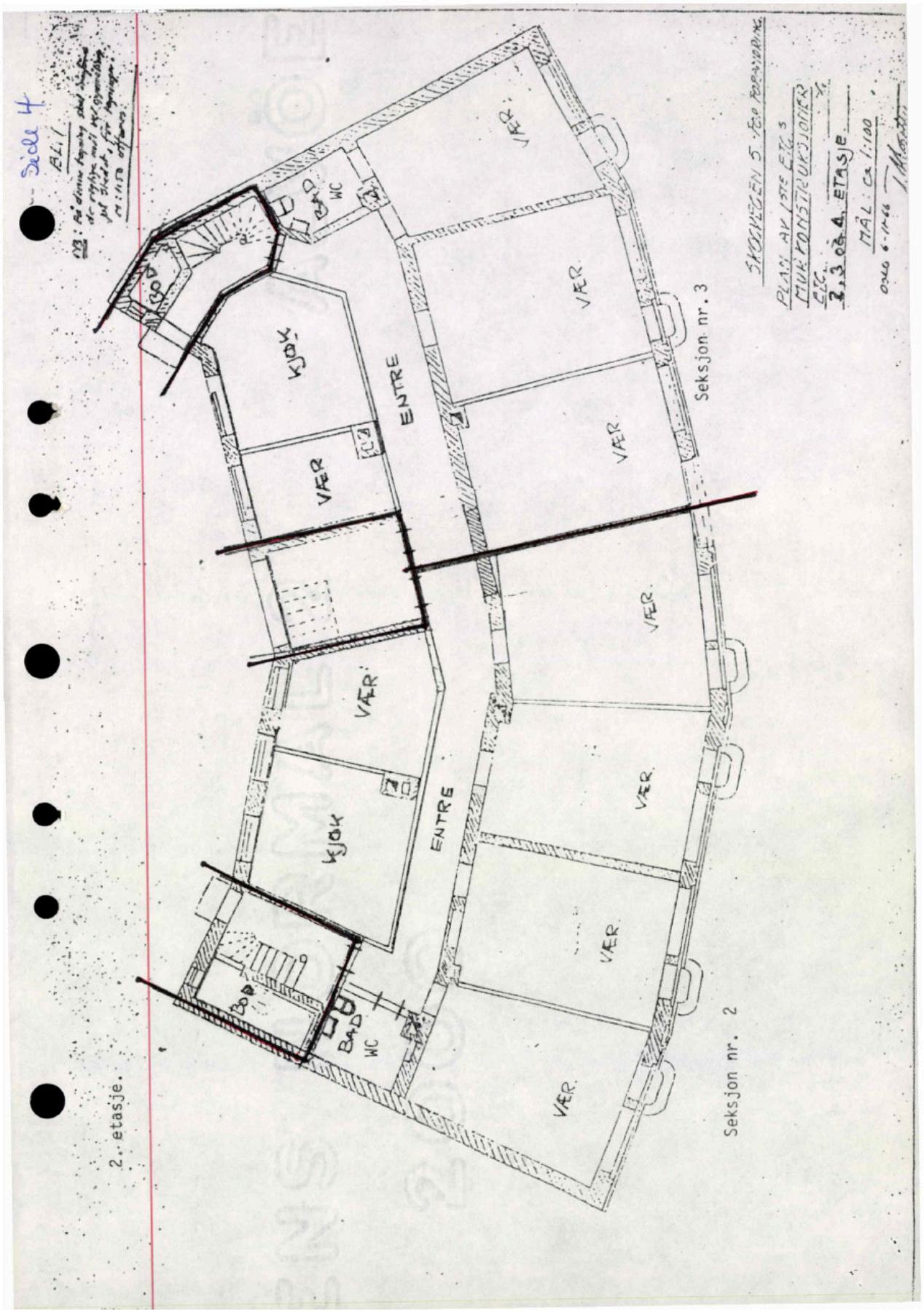
Dokumentet returneres til:

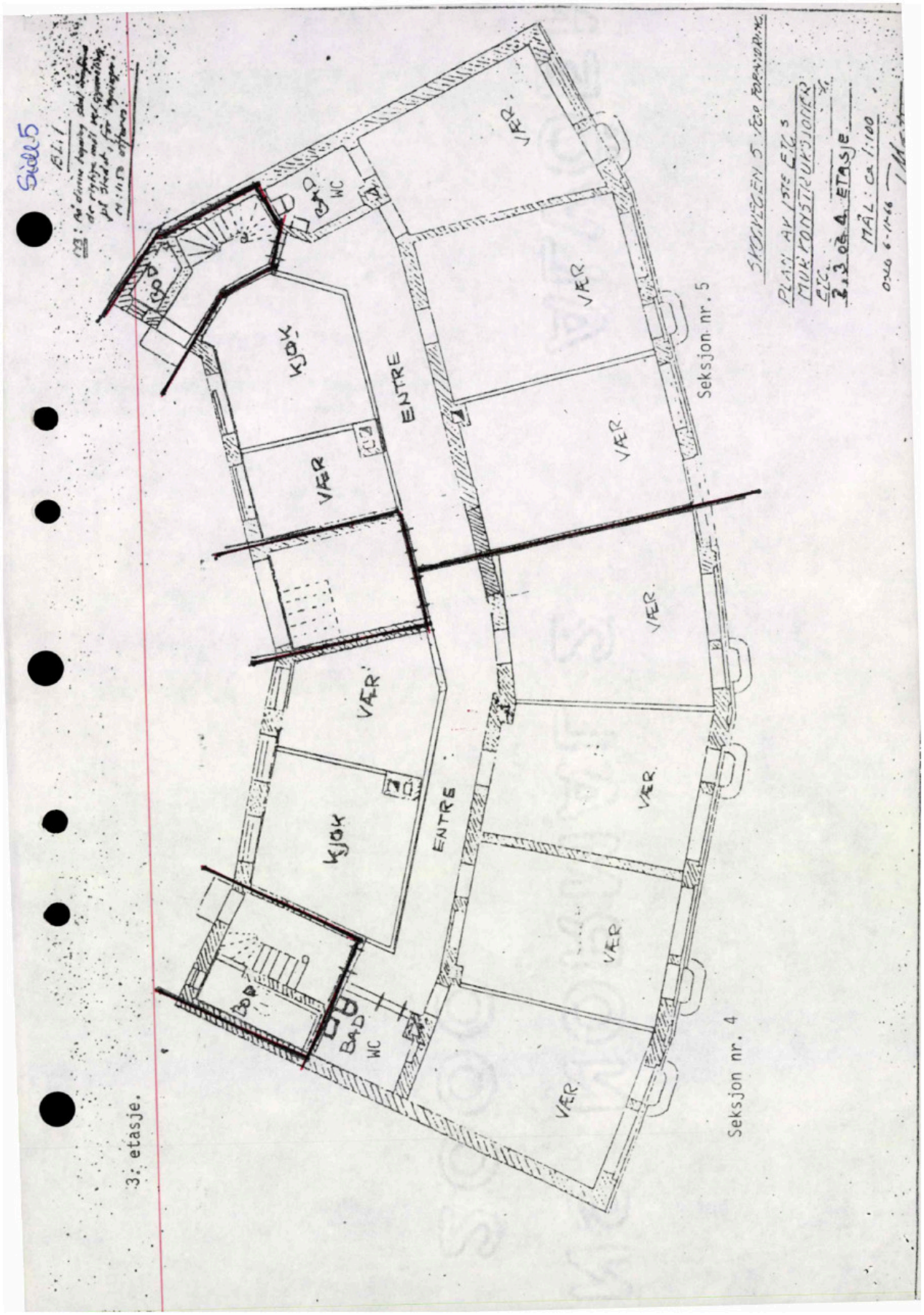
Navn	Adresse	Telefon
Mona Gulbrandsen A/S	P.o.b.5232 Majorstua, Oslo	3. 462550

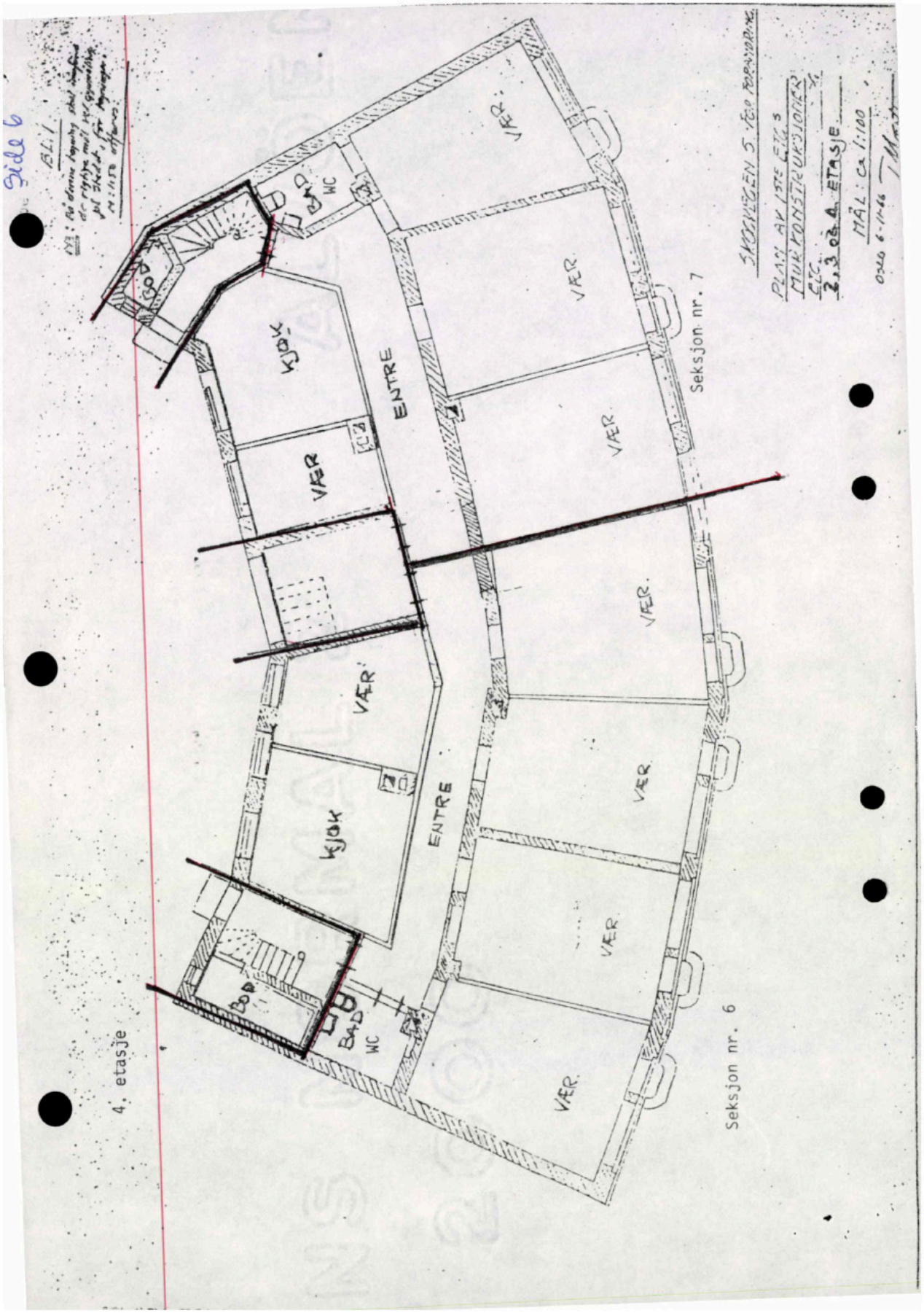

Side 1
Behrens gate
Vestheim skole
Tomt for offentlige byg.
U.0,9-1,5
S-2255, 28.7.77
Byggeområde for boliger
U.0,9-1,5
S-2255,28.7.77
M 1: 500
NV A 1
Lars E. Berntsen
Petter Berntsen
Skovveien
Oscars gate
Frognerveien
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Bensinst.
Byggeområde for boliger
Felt B1
Byggeområde for boliger,
forretning og kontor
BILAG NR. TIL SKR. AV
FRA BYRÅNSJEFEN I OSLO


SKONNEGEN 5. FOR PAPANDREAS
PLAN AV 1STE ETG'S MUR KONSTRUKSJONER ETC. EKSKL. INNREDNING I BUTIKKER & BANKEN
MÅL: CA 1:100
OSLO 6-11-46
WC
BODER
FRUKT 37 M²
BOD
BOD
BODER
BODER
WC
BODER
WJELLER

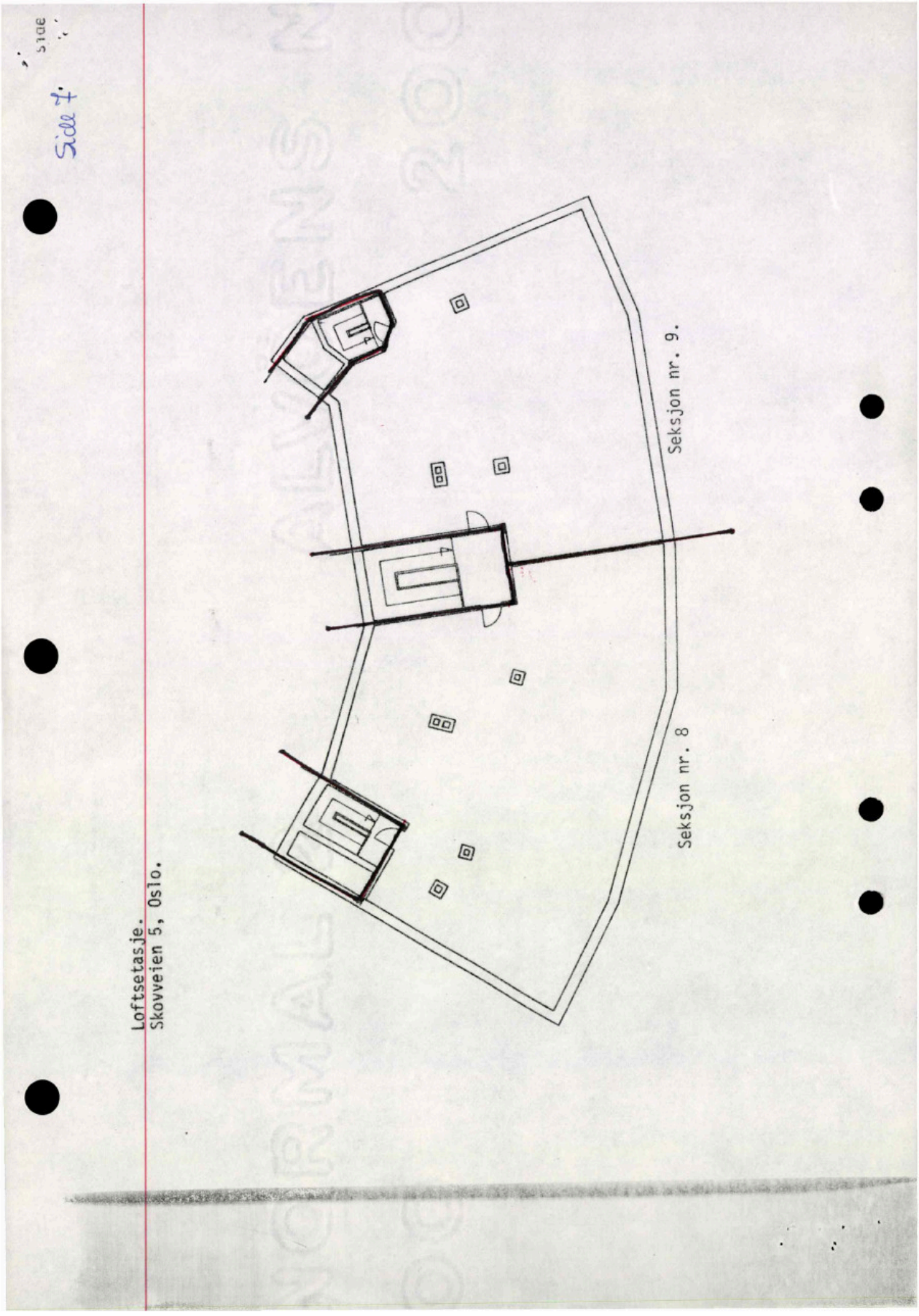

SKOMAGEN 5 - FØR PØRNDRING
PLAN AV 1STE ETG 5
MINDRE KONSTRUKSJONER
ETC. ENDRE INNREDNING
1. AUTKRETS 8 BALKONG
MÅL: CA 1:100
Seksjon nr. 1 = SN
UR/OPTIKK : U/O
DYRE TØR : D
FRUKT : F
PARFYMERI : P


Side 4
SKOMVEIEN 5 · Eie Borettslag
PLAN AV 1STE ETG 5
MUK KONSTRUKSJONER
ETG.
2.,3 OG 4. ETASJE
MÅL: ca 1:100
VÆR
VÆR
VÆR
VÆR
VÆR
VÆR
VÆR
VÆR
VÆR
VÆR
KJØK
KJØK
ENTRE
ENTRE
BAD
WC
BAD
WC
Seksjon nr. 3
Seksjon nr. 2
2. etasje.


Skjøt 5
SKISSEN ER IKKE PRØVEMÅLT
PLAN AV 1STE ETG S
MUR HANSTEINSGATEN
ETC.
2, 3 OG 4. ETASJE
MÅL: CA 1:100
OSLO 6.1946
VÆR.
KJØK
ENTRE
BAD
WC
Seksjon nr. 5
Seksjon nr. 4
3. etasje.


Side 6
SKISSEGEN 5 VED REGNSKAP
PLAN AV 1STE ETG.S
MED KONSTRUKSJONER
ETC.
2,3 OG 4. ETASJE
MÅL: CA 1:100
ENTRE
KJØK
VÆR
WC
BAD
Seksjon nr. 7
Seksjon nr. 6
4. etasje

Side 4



Loftsetasje.
Skovveien 5, Oslo.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

EMBARK AS
Pilestredet 73
0354 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.03.2025
	202457709 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marijana Filipovic	

Adresse:	SKOVVEIEN 5	Eiendom:	213/391/0/0
Tiltakshaver:	RIIS RETAIL NORGE AS	Søker:	EMBARK AS
Tiltakstype:	Restauranter/kafé/bar	Tiltaksart:	Fasadeendring

Midlertidig brukstillatelse – Skovveien 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for etablering av markiser, uthengsskilt, tilpasning av tekniske installasjoner og endring av brannstrategi som vi mottok 05.03.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Det er behov for etablering av en tilsvarende trappeheis, som søkes separat, før det kan søkes om ferdigattest i tiltaket.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 05.03.2027.

Ved godkjenning av tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202457709			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade	03_N_202_H2_X_01	12.03.2024	4/4

Plan 1 etasje	E07	12.09.2024	6/5

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest
Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- Det må sendes inn fotodokumentasjon på at tiltaket er utført i tråd med tillatelsen.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

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

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

Marijana Filipovic - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
RIIS RETAIL NORGE AS, C/o Vekte AS, Henrik Ibsens gate 60C, 0255 OSLO

V

A N M E L D E L S E .

V.D. BYGNINGSCHEFEN B.I. No. 1930/35 OSLO

2 pl. tegninger.
Anbefalingsskriv.

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 5 Skogveien

Innlevert 15.okt.1935. Attestert 30/9. 36.

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 16-10-1935.

Ørnulf Thiis

GM/VW.

Ad: 5 Skogveien, jnr. 1402/35.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Badeværelsene bør oppusses samtidig med innlegningen av W.C. I W.C. rum i kjelleren bør veggene loddpusses, taket rabitzpusses og gulvet støpes.

Oslo helseråd den 28. oktober 1935.

Efter bemyndigelse

Bygn. [illegible] 28 OKT. 1935

Ørnulf Thiis

V. d. tl. innstilling
Oslo 29/10-35
Ørnulf Thiis.

V.D.J.-No. 27 9 Bilag. 95 +2

1 Ansøgning
8 Tegninger
1 Statsbrg. Bestem.
Ansøgning
Tegninger

2520 95

= 2559/95 . 2687/95 - 2703/95 . 41/96

Expeditions-Dokument No 1

Vaaningshus

paa Matr.-No. 1ste Skoneruen - Nyst no 5 Skoneruen

Indleveret 7de Oct 95 Attesteret

Oversendes K. Sporvognsdirektion til Erklæring

Christiania 8de Oktober 95

Uleen Linthoe

B.

COMMERCIE-RÅDET 486/95 CHRISTIANIA

Intet at bemærke

d. u. s.

Theodor Gallis.

Oversendes den ærede Sundhedskommission. Naar der med Siden af Kjøkkenfløiene anordnes en særskilt Urakpibe for Klosetsalene vides Intet at bemærke ved disse Mur Principerne. Dagen a i de øvre Etager er placeret midt over Forbrænding og da denne udføres af Mur maa der fremsendes Tegning med Stabilitetsberegning for denne Understøttelse. Under Forudsætning af at de i Facaden angivne Pilastre og Søiler ikke kommer udenfor Gadelinien i 1ste Etage vides forøvrigt Intet at bemærke. —

Christiania den 10 Oktober 1895

Uleen Linthoe

CHRISTIANIA 600/95.

K.R.A. SUNDHEDSKOMMISSIONEN J. No. 489/95. INGENIØR

Overseendes Hr. Stadskontraktøren, idet jeg ligeom bygningsinspektøren må foreholde at klosetterne maatte faa særskilt pibe med siden af en gjennem pibe, og ellers maa bemærke, at klosetterne maa forsynes med vandskyl gulve og at principerne bør ligeledes stadfæstingen maa støbes i cement. Stadfæstingen maa ikke have større omfang end 2,5 m², da stadfæstingen ifølge udtrædningen af den gjeldende Kvie afgives

Skorven 5.

3077/1948.

Rep. av balkonger.

ANMELDELSE
bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
V/B.D. J. nr. 3077/48.

Ekspedisjons-Dokument

angående rep. av balkonger

på matr.-nr. 5 Skovveien

Innlevert 20. mai 1948. Attestert 20/6-50

Sendes Vestre by-distrikt til innstilling.

Oslo, den 21. mai 1948.

Einar Thorling

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

~~For saken kan behandles må der sörges for at eierens~~ underskrift påføres.

Oslo, bygningsinspektören i Vestre distrikt, 24. mai 1948.

~~Bygningsinspektörens påtegning tillues og meddeles~~
Oslo, bygningssjefens kontor, den 26/5 -48

FOR BYGNINGSSJEFEN
EFTER BEMYNDIGELSE
Einar Thorling

K.F.

Skj. B. 4. 2500. 1-48. Snorre.

Skogveien 5

J.nr.3077/48 Fr/HF.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Det enmeldte arbeide- reparasjon av balkonger, anbefales godkjent under forutsetning av at der ikke blir noen fasedeforandring.

Videre bemerkes:

1) Murm. Ter Lynneberg anbefales godkjent som ansvershavende for arbeidet.

2) Da en må regne med utskiftning av en del av jernkonstruksjonene - må der ved statiske beregninger redegjöres for nödvendige konstruksjoner.

3) 2. Bygningskontrollen må varsles - slik at besiktigelse kan bli foretatt når alle jernkonstruksjoner er blottlagt.

4) Anmelderen må selv sörge for at rasjoneringsbestemmelsene overholdes. Byggebevis (röd seddel) må forevises bygningsinspektören för arbeidet tillates satt igang.

Oslo, bygningsinspektören i vestre distrikt, 31. mai 1948.

Godkjennes som innstillet.
Anmerker for Lynneberg godkjennes som ansvershavende for arbeidet.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 3/6-48

FOR BYGNINGSCHEFEN
EFTER BEMYNDIGELSE

Meld 5/6-48

Bl 1/3 beregn.
Bl 4/6 beregn.

Til bl. 1/6 beregninger og tegninger av balkongkonstruksjonen har intet vesentlig å bemerke.

Oslo 14/6-48
E. Halvorsen
Bem.

Meld. 16/6-48

forlange fasadetegn.

Bl. 7.

HH/HA.

Det skrives til ing. F. Selmer:

I anledning Deres brev av 16-9-48 - bl.7 - bemerkes at det må innsendes tegning av fasaden som gjør rede for den nevnte mer "gedigne" utformning av butikkfasaden. Før dette er kommet inn kan saken ikke ferdigbehandles. Det må opplyses om pussingen med bryteklittpass fullfører forandring av fasaden, i så fall må tegning

Oslo, bygningssjefens kontor, den 24. september 1948. anderledes

Meld 30/9-48

Bl 8

Helge Herlen

5 Skovveien.

J.nr.a 3o77/48. HH/RA.

Det skrives til ingeniør F. Selmer:

I anledning bl. 8 bemerkes at det må redegjøres for utførelse av butikkfasade i 1. etasje som nevnt i Deres brev. Dette er tidligere forlangt av oss i brev av 3o/9-48, og jeg fastholder dette krav. Det må i det minste innsendes kopi av gårdens nåværende fasade som sansynligvis kan finnes på vårt arkiv. Likeledes må pussprøve innsendes.

Før disse ting er innkommet vil saken ikke bli behandlet videre.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 11. oktober 1948.

Harald Wildhagen

Helge Heiberg

HH/RA.

Fasademessig sett intet vesentlig å innvende mot at 1ste etasjes butikkfasade pusses med krystallittpuss.

Fargeprøve må innsendes og forelegges ~~bygningssjef Wildhagen eller~~ arkitekt Heiberg.

Det kan tillates at kvadringen fjernes.

Før skiltene settes opp igjen må det sendes inn et samlet forslag for alle reklame for alle butikkene. Som skiltene nå er virker de skjemmende.

1. Oslo, bygningssjefens kontor, den 3o. oktober 1948.

Harald Wildhagen

Helge Heiberg

HH/RA.

Sendes V e s t r e distrikt til uttalelse i anl. bl. 7 -8.

2. Oslo, bygningssjefens kontor, den 3. november 1948.

Harald Wildhagen

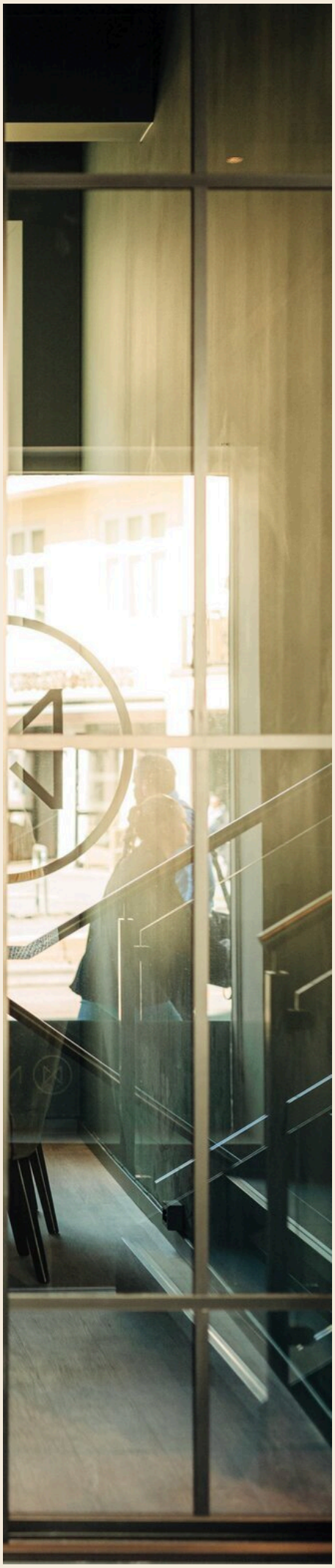
Helge Heiberg

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0413/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skovveien 5 0257 OSLO
Matrikkel: Gnr 213, bnr 391, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Frederick Horntvedt
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550



Sebastian T. Hellner
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
s.hellner@nordvikbolig.no
455 16 283

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: