

Skovveien 27



Velkommen til

# Skovveien 27



Salgsoppgaven produsert 8. august 2025

# Frogner

Lekker og klassisk Frognerleilighet med ettertraktet beliggenhet.
Balkong med ettermiddagssol. Parkering. Gulvvarme.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 16 500 000,- |
| Fellesgjeld | 16 903,- |
| Omkostninger | 414 250,- |
| Totalpris | 16 931 153,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 5 556,- |
| BRA-i | 135 kvm |
| Totalt BRA | 151 kvm |
| Soverom | 3 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 4 |
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 1898 |


| | |
|---|---|
| Megler | Frederick Horntvedt |
| Telefon | 934 28 550 |
| E-post | f.horntvedt@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler 2 | Hannah Westlie Gromholt |
| Telefon | 455 06 664 |
| E-post | h.gromholt@nordvikbolig.no |




Jacobs
AROMA
EPLEMOST





## Kort fortalt

- En lekker, klassisk og gjennomgående selveierleilighet med ettertraktet beliggenhet, svært sentralt, midt på Frogner. Leiligheten ligger på toppen av bygget, i 4. etasje, og bærer preg av gjennomtenkte løsninger og holder en gjennomgående fin standard med fokus på kvalitet og smarte innredningsløsninger.

- Støpte gulv med vannbåren gulvvarme via eget anlegg
- Takhøyde på over 3,1m
- Nye innervinduer fra 2022
- Rikelig med bodplass (5 boder)
- Vedtektsfestet rett til parkering i bakgård
- Balkong med ettermiddagssol og hyggelig utsyn
- Kjøkken i spisestue samt grovkjøkken/vaskerom
- Mulighet for peis
- Klassiske detaljer. Rosett, stukkatur, fiskebeinsparkett og fløydører
- 3 soverom, hvorav 2 soverom mot rolig bakgård og 2 bad. Hovedsoverom har eget bad fra 2021

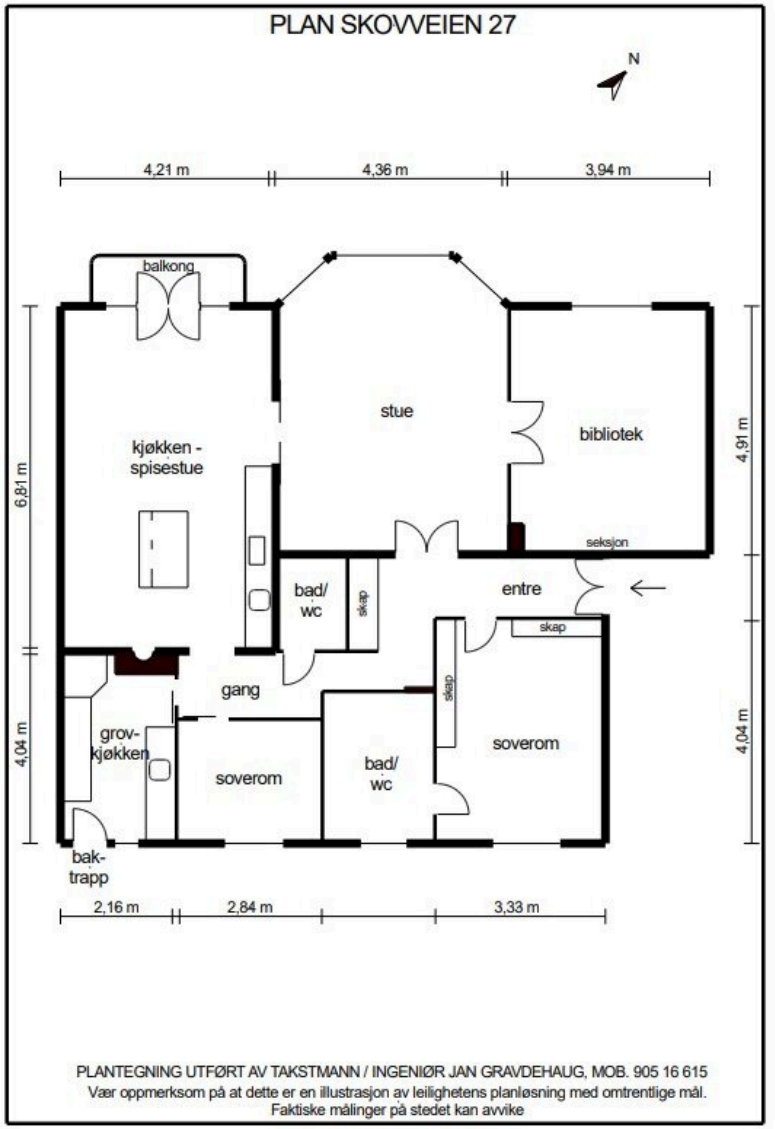
# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 135 kvm |
| BRA-e: | 16 kvm |
| Totalt BRA: | 151 kvm |
| TBA: | 3 kvm |

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 135 kvm. Entré, gang, 2 bad/wc, kjøkken - spisestue, grovkjøkken, stue, bibliotek/soverom 3 og 2 soverom.
BRA-e: 5 kvm. 3 boder i baktrapp.
Total BRA: 140 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

5. etasje:
BRA-e: 11 kvm. 2 boder på loft.
Total BRA: 11 kvm.




PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike




AIR FRANCE
CÔTE D'AZUR
SMEG


























SMEG


























BIARRITZ




ROSIE
REVERE
ENGINEER



















Informasjon

# Skovveien 27

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
14-0378/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Skovveien 27, 0257 OSLO
Gnr 213, bnr 407, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere
Celine Austrheim Krefting
Sondre Eilertsen Krefting Austrheim

### Kjøpesum og omkostninger
16 500 000,- (Prisantydning)
16 903,- (Andel av fellesgjeld)
---
16 516 903,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
412 900,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
414 250,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
426 950,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 931 153,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 943 853,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1898

### Etasje
4

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 135 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 151 kvm
TBA: 3 kvm

**Beskrivelse:**

4. etasje:
BRA-i: 135 kvm. Entré, gang, 2 bad/wc, kjøkken - spisestue, grovkjøkken, stue, bibliotek/soverom 3 og 2 soverom.
BRA-e: 5 kvm. 3 boder i baktrapp.
Total BRA: 140 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

5. etasje:
BRA-e: 11 kvm. 2 boder på loft.
Total BRA: 11 kvm.

## Innhold

Entré, gang, 2 bad/wc, kjøkken - spisestue, grovkjøkken, stue, bibliotek/soverom 3 og 2 soverom. Balkong på ca. 3 $m^2$ med utgang fra kjøkken.

Leiligheten disp. 3 boder i baktrappen på ca. 3,1 $m^2$ og ca. 1,4 $m^2$ og 1 bod (ikke målbar) med skråtak.
Leiligheten disp. 2 boder på loftet på ca. 4.4 $m^2$ og ca. 5,8 $m^2$ på loft. Skråtak og 1 tek. bod ca. 1,1 $m^2$. Teknisk bod inneholder anlegg for vannbåren gulvvarme.

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.

Kjøkken:
Velutstyrt kjøkken fra Strai fra 2001 med malte profilerte fronter. Kjøkkenøy/spisebenk. Kompositt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Waterguard under benk. Benkeplate og kjøkkenøy fra 2021. Hvitevarer fra 2021. Rør for v.vann og k. vann lagt frem til kjøkkenøy. Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Grovkjøkken:
Grovkjøkken med innredning fra 2001 med malte profilerte fronter. Benkeplate med nedfelt utslagsvask. Kjølehjørne. Integrert Fryseskap. Waterguard under benk. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Grovkjøkken fra 2001. Strai kjøkken. Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Varmtvannstank:
Høyax trykkbereder i rustfritt stål. 284 l fra 2021. Plassert i tek. bod på loft. Sluk på gulv.
Gitral ekspansjonstank 4 bar. Plassert i tek. bod på loft.

Bad/wc I med adkomst fra hovedsoverom:
Bad pusset opp 2021 med nedsenket dusjnisje med dusjskillevegg / dusjdør i herdet glass. 2 stk. regn og håndusj. Kompositt benkeplate, servant og underskuffer. Speilfelt over servant. Vegghengt toalett. Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger. Flislagt gulv med varmekabler. Mekanisk luftavtrekk. Tilluft via dørterskel.

Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Bad/wc II:
Bad/wc med dusjhjørne med dører i herdet glass. Benkeplate med servant. Underskuffer. Speil og lys over servant. Gulvmontert toalett. Flislagt gulv med varmekabler. Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger. Mekanisk luftavtrekk. Tilluft via dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

konstruksjoner.

Garderober:
Fast skap i entre.
Garderobeskap i hovedsoverom.
Snekkertilpasset bokseksjon i bibliotek.

Innvendige dører:
Malte trefyllingsdører. Skyvedører mellom kjøkken og stue.
Tofløyet mellom stue og bibliotek.
Nyere skyvedør til gjestesoverom og grovkjøkken.
Nyere dører til bad og hovedsoverom.

Overflater:
Gulvflater består av: Eikeparkett i fiskebensmønster. Fliser på grovkjøkken. Parkett fra 2021.
Veggflater: Malte flater. Grovkjøkken med malt trepanel. Pyntelister på kjøkken. Veggflater flekksparklet og malt 2021.
Himlinger består av: Rabitzpussede himlinger og senket og malte plater. Stukkatur og rosett i stue, bibliotek, kjøkken, entre og hovedsoverom. Takhøyde på kjøkken = 3,16 m. Himlinger malt 2021. Nye rosetter i hovedsoverom og bibliotek 2021. Innfelt LED belysning i himling i entre, gang, gjestesoverom og grovkjøkken.

Balkong:
Balkong i betong. Smijernsrekkverk med overligger av tre.

Dører:
Malte originale doble tofløyet balkongdører i tre med enkle glass og og innervindu med 2 lags isolerglass fra 2022.
Original tofløyet entredør av trevirke med trådglassfelt.
Dør til baktrapp brannklassifisert.

Vinduer:
Leiligheten har originale trevinduer med enkle glass og innervindu med 2 lags isolerglass fra 2022.

Ventilasjon:
Naturlig oppdriftsventilasjon.
Mekanisk avtrekk på begge bad, kjøkken og grovkjøkken. Villavent ventilasjonsanlegg plassert i tek. bod på loft.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Sikringskap plassert i skap, entre. Hovedbryter og målavleser plassert i fellesareal. Det ble utført EL-tilsyn av Elvia 20.02.2025. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

## Standard

Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 9 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 19 stykk.
TG0 - 3 stykk.

1) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Naturlig oppdriftsventilasjon.
Mekanisk avtrekk på begge bad, kjøkken og grovkjøkken. Villavent

ventilasjonsanlegg plassert i tek. bod på loft. Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Bygningsdelen fungerer med dette avviket, og det er vanskelig å etablere andre løsninger. Men ventilasjon i form av veggventiler/vindusventiler i rom bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i sameiet.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

2) Sluk, membran og tettesjikt på bad II har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Stålsluk med utagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må
tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

3) Overflater gulv på bad II har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Flislagt gulv med varmekabler. Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Hårtynne sprekker på 2 stk. gulvfliser. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.
Det generelle fallet utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt.

Konsekvens/tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4) Overflater vegger og himling på bad II har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vegger i våtsonen har antatt smøremembran uten at det er dokumentert.
Membran har oppnådd mer en halvparten av normal levetid og gis derfor TG2.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak. Men badet vil ha behov for oppgraderinger over tid da badet nærmer seg sin antatte levealder på 20 år.

5) Sanitærutstyr og innredning på bad I har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

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

Konsekvens/tiltak:

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

6) Balkonger, terrasser og rom under balkonger har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Balkong i betong. Smijernsrekkverk med overligger av tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverket er 90 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m. Svakt riss i betongdekke.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Dekket bør males/behandles for at betongen ikke skal trekke til seg vann/fuktighet.

7) Balkongdører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Malte originale doble tofløyet balkongdører i tre med enkle glass og og innervindu med 2 lags isolerglass fra 2022.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Generelt vedlikehold av dører utvendig må påregnes.

8) Dører har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Original tofløyet entredør av trevirke med trådglassfelt. Dør til baktrapp brannklassifisert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Entredør er gammel og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjon og tetthet.
Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

Konsekvens/tiltak:
• Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak.
For å lukke avviket må dør byttes.

9) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Leiligheten har originale trevinduer med enkle glass og innervindu med 2 lags isolerglass fra 2022.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Generelt vedlikehold av vinduer og karmer utvendig må påregnes.

## Parkering

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

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

Ingen leie betales for de utvendige oppstillingsplassene, men hver seksjon som har parkering (enten utvendig oppstillingsplass og garasjeplass) betaler et beløp månedlig som utgjør andel utgifter til snørydding.

I gårdsrommet er det 7 utvendige oppstillingsplasser som således er fordelt blant sameierne. Oppstillingsplassene er på sameiets fellesareal og ikke eiermessig knyttet til de respektive seksjonene. På eiendommen er det i tillegg garasje med 4 garasjeplasser som eies av Sameiet Eriksson (opprinnelig eiere av gården). Disse garasjeplassene fordeles blant boligseksjonene etter ansiennitet og kan kun leies ut til sameiere, fortrinnsvis til eiere/beboere av boligseksjonene. Leie av garasjeplass er p.t. kr.  981,- pr. mnd.

Sameiet Skovveien 27 består av 6 boligseksjoner, 6 næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon. Garasjeseksjonen inneholder også en sykkelbod.

Parkeringsplassene fordeler seg slik:
- 4 av boligseksjonene får leie garasjeplass
- 2 av boligseksjonene disponerer oppstillingsplass i gårdsrom
- 4 av næringsseksjonene disponerer 5 oppstillingsplasser
- 2 av næringsseksjonene disponerer ikke oppstillingsplass

## Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

## Byggemåte

Klassisk "Frognergård" fra 1898.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundamentert til faste masser/grunn/flåte.
Naturstein/mur grunnmur. Støpt betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt mot indre gårdsrom.
Frilagt teglstein mot gate. Trekningsarbeider på fasade mot gate.
Yttertak i saltakkonstruksjon. Yttertak dekket med båndtekking og membranduk.
Saltakonstruksjon, utvendig trolig tekket med plater i metall. Besiktiget fra bakkenivå.
Leiligheten har originale trevinduer med enkle glass og innervindu med 2 lags isolerglass fra 2022.

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Taklamper i bibliotek, stue, kjøkken, og hovedoverom.
- Gardiner i alle rom.
- Garderobeskap på soverommene.

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.
Det jobbes med strengere regler iht dette.

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.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - rød
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

Vannbåren gulvvarme tilknyttet varmtvannsbereder plassert på loft. Inndelingen av vannbårenvarme i 3 separate områder (soner) som kan styres uavhengig av hverandre for å regulere temperaturen i ulike deler av leiligheten.
Varmekabler på begge bad og grovkjøkken.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 926 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 556,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles bygningsforsikring, drift, komm. avgifter, felles strøm, vask av fellesarealer, felles bredbånd (Global Connect) og mer.

### Eiendomsskatt

Kr 9 126,- pr. 01.01.2025
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 4 083 582,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 12 262 260,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Skovveien 27, orgnr. 984658699

### Om sameiet

Sameiet består av 6 næringsseksjoner (snr. 1, 2, 4 ,7, 12 og 13), 1 garasjeseksjon (snr. 3) og 6 boligseksjoner (snr. 5, 6, 8, 9, 10 og 11).

Ifølge styreleder er gården godt vedlikeholdt, nevnte vedlikeholdsprosjekt er bl.a.:
-Sameiet har godkjent type 2 kjedet brannvarslingsanlegg og Oslo Brann- og redningsetat har godkjent brannsikringen av byggmassen. Ferdigattest fra 2021
-Brannhemmende maling i baktrapper
-Alle fasader mot gårdsrom pusset opp, ca. 2013/14
-4 pipeløp har fått stålrørsinnsats og ny topphatt, ca. 2014
-Elektriske takrenner for avising
-Rehabilitering av forfasade ca. 2004

Det er ikke avholdt årsmøte i 2024, så det medfølger ikke innkalling eller referat i prospektet. Sist årsmøte avholdt i 2023 iht. styreleder.

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

Det er vedtektsfestet at seksjonene ikke skal kunne deles opp eller at loftet skal kunne bygges ut.

Hva skjer i gården:
Styret ønsker å opplyse om at det foregår en utarbeidelse av anbud for å kontrollere mulige svakheter i tre av våre seks balkonger. Vi ser tegn til sprekkdannelser i balkongkonsollene (støttestruktur av metallkonstruksjon som bærer vekten av av balkongen og er festet til bygningen). Dette skyldes rust i metallet som da utvider seg og danner sprekker. Balkongene ble rehabilitert fullt ut i 2003. Vi har fått noen tilbud for full rehabilitering - ca 700k, men skal gå videre med innhenting av tilbud på rehabilitering av kun skadet konstruksjon nå.
Styret holder dere løpende informert om valgt løsning.

Som følge av dette må kjøper påregne at det kommer til å være behov for et kapitalinnskudd i tråd med leilighetens eierbrøk. Seksjon 10 står for ca. 11 % av sameiets kostnader i hht eierbrøk (137/1224).

### Forretningsfører

Terje Kolbu

### Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 16 903,-

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr. 22 311,-.

### Vedtekter og husordensregler

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

Næringsseksjonene 1, 2, 4, 7, 12 og 13 skal ikke benyttes til næringsmiddelvirksomhet, restaurant, kafé, eller andre typer serveringssted, kiosk eller dagligvareforretning eller tilsvarende typer virksomhet. Næringsseksjonen i sidebygning i nord (vaktmesterbolig og kontor) skal ikke kunne re-seksjoneres og deles opp til hybler, eller på annen måte deles opp og fremleies som hybler. Loftene i sameiet er båndlagt slik at det ikke skal kunne seksjoneres eller bygges ut.

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

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

### Dyrehold

Dyrehold i leilighetene er kun tillatt etter søknad innvilget av styret jf. husordensreglenes pkt. 5. Søkeren må forplikte seg til omgående å fjerne dyr som forårsaker rimelige begrunnede klager fra andre sameiere.

### Sameiets forsikring

Gjensidige forsikring
Polisenr. SP1449825.9.1

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 846 kvm (Eiertomt)
Bakgård med betongdekke. 4 garasjeplasser og flere biloppstillingsplasser i bakgård.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er

uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Radonmåling

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv beliggenhet på Frogner med klassiske bygårder og nærhet til det meste.

Fra boligen er det gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater, kafeer, barer og restauranter, i tillegg til Slottsparken, Uranienborgparken og vakre Frognerparken. Sistnevnte inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion.

Flere populære matvareforretninger, spisesteder, hyggelige fortauskafeer og kaffebarer ligger rett rundt hjørnet. Noen kvartalet bortenfor finner man en søndagsåpen matbutikk. I nabolaget finner man Kaffebrenneriet, Baker Hansen, Oslo Raw, Åpent Bakeri, smoothie xchange, restauranten Sawan og flere interiørbutikker.  Ellers er det et bredt utvalg av matvareforretninger i nærområdet som Kiwi og Rema 1000.

Ikke veldig langt unna finner man ærverdige Gimle kino, vinmonopol og postkontor, det er kort vei til Solli Plass med en rekke fasiliteter. For den treningsglade finnes SATS på Solli.

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 19 (Majorstuen - Ljabru) og 12 (Majorstuen - Kjelsås) 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. Nationaltheatret stasjon ca 5 minutters gange unna med hyppige avganger samt også Flytoget.

### Skoler og barnehager

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

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1897. 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 "Ombygging av leilighet H0402 og etablering av teknisk rom på loft". Se byggesak 202115203 i Oslo Kommune sin innsynsløsning for byggesaker "saksinnsyn" og byggetegning vedlagt salgsoppgave.

### 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/spesialområde

bevaring bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Skovveien 29 - Bruksendring av loft til boliger
Saksnummer: 202300349
Siste dok. 03.07.2023
Status: Rammetillatelse gitt

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/213/407/10:
13.02.1897 - Dokumentnr: 900813 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:213 Bnr:407
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2025 - Dokumentnr: 649236 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

05.12.1990 - Dokumentnr: 73786 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 137/1224
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 11 SEKSJONER

### 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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Leilighet - innhenting av opplysninger fra kommunen, byggesak og Statens Kartverk kr. 7 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging - ordinært 16.900,- kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.. ordinært kr. 3.900,- kr. 2 900,-

### 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 8. august 2025

### Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

### Megler 2

Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45506664

### 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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

# Skovveien 27

# Skovveien 27

Nabolaget Uranienborg - vurdert av 182 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)**<br>795 elever, 46 klasser | 3 min<br>0.2 km |
| **Ruseløkka skole (1-10 kl.)**<br>604 elever, 35 klasser | 11 min<br>0.8 km |
| **Bolteløkka skole (1-7 kl.)**<br>365 elever, 22 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| **Kristelig gymnasium (8-10 kl.)**<br>406 elever, 30 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| **Fagerborg skole (8-10 kl.)**<br>412 elever, 25 klasser | 26 min<br>2 km |
| **Wang Toppidrett**<br>18 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| **Oslo Handelsgymnasium**<br>816 elever, 33 klasser | 10 min<br>0.7 km |

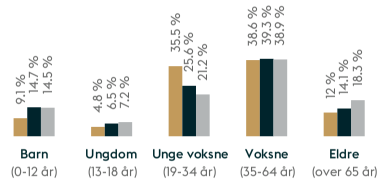
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Riddervolds plass**<br>Linje 11 | 1 min<br>0.1 km |
| **Nationaltheatret stasjon**<br>Totalt 10 ulike linjer | 14 min<br>1.1 km |
| **Nationaltheatret**<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 14 min<br>1.1 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 12 min<br>4.4 km |
| **Oslo Gardermoen** | 44 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Lycee Francais Rene Cassin Dos...**<br>97 barn | 3 min<br>0.2 km |
| **Solrosen Steinerbarnehage (2-5...**<br>15 barn | 4 min<br>0.3 km |
| **Uranienborg barnehage (1-5 år)**<br>26 barn | 6 min<br>0.4 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Uranienborg | 2 627 | 1 568 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 85/100

**Naboskapet**
Høflige 61/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Uranienborg skole | 3 min |
| Inkognito terrasse balløkke | 7 min |
| SATS Solli plass | 7 min |
| EVO Oscarsgate | 10 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

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




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 2024

# Tilstandsrapport

Skovveien 27, 0257 OSLO
OSLO kommune
gnr. 213, bnr. 407, snr. 10

**Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 135 m²**



**Befaringsdato:** 18.06.2025 **Rapportdato:** 20.06.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1833 **Referansenummer:** JC1313

**Autorisert foretak:** Takstpartner Oslo AS **Vår ref:**

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

## Norsk takst

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

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

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

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

**Rapportansvarlig**

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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



Skovveien 27, 0257 OSLO
Gnr 213 - Bnr 407
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Lys og pen gjennomgående leilighet beliggende i byggets 4. etasje / toppetasje.
Leiligheten pusset opp 2021 / 22 med 1 stavs eikeparkett, vannbåren gulvvarme, bad ved hovedsoverom pusset opp 2021.
Innervindu med isolerglass samt innervindu til balkongdører.
Veggflater malt m.m.

Solrik balkong ut fra kjøkken - spisestue.

Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje.

Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

**Leilighet - Byggeår: 1898**

UTVENDIG Gå til side

Klassisk "Frognergård" fra 1898.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / grunn / flåte.
Naturstein / mur grunnmur. Støpt betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt mot indre gårdsrom.
Frilagt teglstein mot gate. Trekningsarbeider på fasade mot gate.
Yttertak i saltakkonstruksjon. Yttertak dekket med båndtekking og membranduk.
Saltakonstruksjon, utvendig trolig tekket med plater i metall.
Besiktiget fra bakkenivå.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har originale trevinduer med enkle glass og innervindu med 2 lags isolerglass fra 2022.
Original tofløyet entredør av trevirke med trådglassfelt.
Dør til baktrapp brannklassifisert.
Malte originale doble tofløyet balkongdører i tre med enkle glass og og innervindu med 2 lags isolerglass fra 2022.

Balkong i betong. Smijernsrekkverk med overligger av tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
Eikeparkett i fiskebenmønster. Fliser på grovkjøkken.
Parkett fra 2021.

---

Veggflater:
Malte flater. Grovkjøkken med malt trepanel.
Pynlelister på kjøkken.
Veggflater flekksparklet og malt 2021.

---

Himlinger består av:
Rabitzpussede himlinger og senket og malte plater.
Stukkatur og rosett i stue, bibliotek, kjøkken, entre og hovedsoverom.
Takhøyde på kjøkken = 3,16 m.
Himlinger malt 2021.
Nye rosetter i hovedsoverom og bibliotek 2021.

---

Etasjeskille i trebjelkelag.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår.
Ingen opplysninger om pålegg på anlegget.
Kontroll av det lokale feiervesen anbefales.

Malte trefyllingsdører. Skyvedører mellom kjøkken og stue. Tofløyet mellom stue og bibliotek.
Nyere skyvedør til gjestesoverom og grovkjøkken.

Nyere dører til bad og hovedsoverom.
Fast skap i entre.
Garderobeskap i hovedsoverom.
Snekkertilpasset bokseksjon i bibliotek.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Baderommet pusset opp 2021. Adkomst fra hovedsoverom.
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 35 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Bad med nedsenket dusjnisje med dusjskillevegg / dusjdør i herdet glass. 2 stk. regn og håndusj. Kompositt benkeplate, servant og underskuffer. Speilfelt over servant. Vegghengt toalett.
Mekanisk luftavtrekk. Tilluft via dørterskel.
Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Bad / wc 2
Baderommet pusset opp 2001. Eier har ikke fremskaffet dokumentasjon på hva som ble utført den gang.
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler. Flislagt gulv med varmekabler.
Stålsluk med utagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.
Bad / wc med dusjhjørne med dører i herdet glass. Benkeplate med servant. Underskuffer. Speil og lys over servant.
Gulvmontert toalett.
Mekanisk luftavtrekk. Tilluft via dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt kjøkken med malte profilerte fronter. Kjøkkenøy / spisebenk. Kompositt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Waterguard under benk.



Skovveien 27, 0257 OSLO
Gnr 213 - Bnr 407
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken fra 2001.
Strai kjøkken.
Benkeplate og kjøkkenøy fra 2021.
Hvitevarer fra 2021.
Rør for v.vann og k. vann lagt frem til kjøkkenøy.
Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Grovkjøkken med malte profilerte fronter. Benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Kjølehjørne.
Integrert Fryseskap.
Waterguard under benk.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Grovkjøkken fra 2001.
Strai kjøkken.
Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system. Fordelerskap plassert i skap, entre.
Synlige kobberrør / metall under benk, grovkjøkken.
Stoppekran plassert i skap, entre.

Avløpsrør av plast under kjøkkenbenk og grovkjøkken.
Skjulte avløpsrør som ikke lar seg undersøke. Felles avløpsrør er et anliggende for sameiet og er ikke vurdert.
TG UI

Naturlig oppdriftsventilasjon.
Mekanisk avtrekk på begge bad, kjøkken og grovkjøkken. Villavent ventilasjonsanlegg plassert i tek. bod på loft.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er
normalt strengere

Varmekabler på begge bad og grovkjøkken.

Høyax trykkbereder i rustfritt stål. 284 l fra 2021. Plassert i tek. bod på loft. Sluk på gulv.
Gitral ekspansjonstank 4 bar. Plassert i tek. bod på loft.

Fibernett.
Innfelt LED belysning i himling i entre, gang, gjestesoverom og grovkjøkken.

Vannbåren gulvvarme tilknyttet varmtvannsbereder.
Inndelingen av vannbåren varme i 3 separate områder (soner) som kan styres uavhengig av hverandre for å regulere temperaturen i ulike deler av leiligheten iht. eier.

Automatsikringer. Sikringskap plassert i skap, entre.
Hovedbryter og målavleser plassert i fellesareal.
Det ble utført EL-tilsyn av Elvia 20.02.2025.
Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.
Eier innehar dokumentasjon på tilsyn.

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

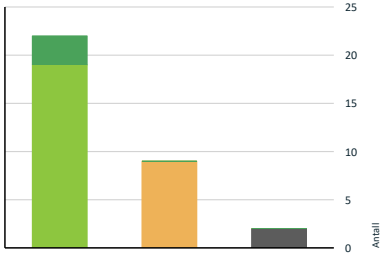
**Leilighet**

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

# Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

### Oppsummering av avvik

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

**Leilighet**

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad / wc 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad / wc 2 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad / wc 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad / wc 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side



Skovveien 27, 0257 OSLO
Gnr 213 - Bnr 407
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**
1898

**Kommentar**
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita.

**Anvendelse**
Benyttes som bolig for eier

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**
Normalt vedlikehold må påregnes.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

Klassisk "Frognergård" fra 1898.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / grunn / flåte.
Naturstein / mur grunnmur. Støpt betonggulv på kultet grunn.
Yttervegger i murkonstruksjon, pusset og malt mot indre gårdsrom.
Frilagt teglstein mot gate. Trekningsarbeider på fasade mot gate.
Yttertak i saltakkonstruksjon. Yttertak dekket med båndtekking og membranduk.
Saltakonstruksjon, utvendig trolig tekket med plater i metall. Besiktiget fra bakkenivå.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

### TG 2 Vinduer

Leiligheten har originale trevinduer med enkle glass og innervindu med 2 lags isolerglass fra 2022.

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Generelt vedlikehold av vinduer og karmer utvendig må påregnes.

### TG 2 Dører

Original tofløyet entredør av trevirke med trådglassfelt.
Dør til baktrapp brannklassifisert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Entredør er gammel og tifredsstiller ikke dagens krav til isolasjon og tetthet. Forventet levetid på dører i trevirke er 20-50 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.
For å lukke avviket må dør byttes.

### TG 2 Balkongdører

Malte originale doble tofløyet balkongdører i tre med enkle glass og og innervindu med 2 lags isolerglass fra 2022.

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Generelt vedlikehold av dører utvendig må påregnes.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong. Smijernsrekkverk med overligger av tre.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverket er 90 cm. I.h.t NS.3600. som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftsmessige krav gjøres gjeldende for høyde på rekkverk.
Dagens krav til rekkverkhøyde på balkong er minimum 1 m når avstanden til terreng er under 10 m.
Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Svakt riss i betongdekke.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Dekket bør males/behandles for at betongen ikke skal trekke til seg vann/fuktighet.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

Gulvflater består av:
Eikeparkett i fiskebenmønster. Fliser på grovkjøkken.
Parkett fra 2021.

---

Veggflater:
Malte flater. Grovkjøkken med malt trepanel.
Pynelister på kjøkken.
Veggflater flekksparklet og malt 2021.

---

Himlinger består av:
Rabitzpussede himlinger og senket og malte plater.
Stukkatur og rosett i stue, bibliotek, kjøkken, entre og hovedsoverom.
Takhøyde på kjøkken = 3,16 m.
Himlinger malt 2021.
Nye rosetter i hovedsoverom og bibliotek 2021.

---

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag.



Nivellering i hovedsoverom, ingen avvik registrert

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG RI Pipe og ildsted

Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår.
Ingen opplysninger om pålegg på anlegget.
Kontroll av det lokale feiervesen anbefales.

### TG 1 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører. Skyvedører mellom kjøkken og stue. Tofløyet mellom stue og bibliotek.
Nyere skyvedør til gjestesoverom og grovkjøkken.
Nyere dører til bad og hovedsoverom.

### Andre innvendige forhold

Fast skap i entre.
Garderobeskap i hovedsoverom.
Snekkertilpasset bokseksjon i bibliotek.

## VÅTROM

4. ETASJE > BAD / WC

### Generell

Baderommet pusset opp 2021. Adkomst fra hovedsoverom.

4. ETASJE > BAD / WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

4. ETASJE > BAD / WC

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 35 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

4. ETASJE > BAD / WC

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.



Skovveien 27, 0257 OSLO
Gnr 213 - Bnr 407
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport



Kontroll av slukrenne

4. ETASJE > BAD / WC

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad med nedsenket dusjnisje med dusjskillevegg / dusjdør i herdet glass. 2 stk. regn og håndusj. Kompositt benkeplate, servant og underskuffer. Speilfelt over servant. Vegghengt toalett.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4. ETASJE > BAD / WC

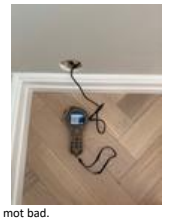
### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk luftavtrekk. Tilluft via dørterskel.

4. ETASJE > BAD / WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning ble tatt fra naborom til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.



Boret hull i soverom mot bad.

4. ETASJE > BAD / WC 2

### Generell

Baderommet pusset opp 2001. Eier har ikke fremskaffet dokumentasjon på hva som ble utført den gang.

4. ETASJE > BAD / WC 2

### TG 2 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vegger i våtsonen har antatt smøremembran uten at det er dokumentert.
Membran har oppnådd mer en halvparten av normal levetid og gis derfor TG2

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Men badet vil ha behov for oppgraderinger over tid da badet nærmer seg sin antatte levealder på 20 år.

4. ETASJE > BAD / WC 2

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Flislagt gulv med varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Hårtynne sprekker på 2 stk. gulvfliser.

Fall mot sluk er målt til 15 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.
Det generelle fallet utenfor dusjsonen er mindre enn anbefalt.

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

4. ETASJE > BAD / WC 2

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk med utagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

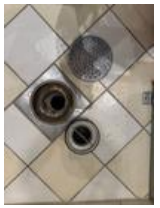
**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Kontroll av sluk på bad.

### 4. ETASJE > BAD / WC 2

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Bad / wc med dusjhjørne med dører i herdet glass. Benkeplate med servant. Underskuffer. Speil og lys over servant.
Gulvmontert toalett.

### 4. ETASJE > BAD / WC 2

**TG 1 Ventilasjon**

Mekanisk luftavtrekk. Tilluft via dør.

### 4. ETASJE > BAD / WC 2

**TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

**Vurdering av avvik:**

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**Konsekvens/tiltak**

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN - SPISESTUE

**TG 1 Overflater og innredning**

Velutstyrt kjøkken med malte profilerte fronter. Kjøkkenøy / spisebenk.
Kompositt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Waterguard under benk.

Kjøkken fra 2001.
Strai kjøkken.
Benkeplate og kjøkkenøy fra 2021.
Hvitevarer fra 2021.
Rør for v.vann og k. vann lagt frem til kjøkkenøy.



Vannlås under kjøkkenbenk.

### 4. ETASJE > KJØKKEN - SPISESTUE

**TG 1 Avtrekk**

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### 4. ETASJE > GROVKJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Grovkjøkken med malte profilerte fronter. Benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Kjølehjørne.
Integrert Fryseskap.
Waterguard under benk.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Grovkjøkken fra 2001.
Strai kjøkken.



Vannlås under kjøkkenbenk.



Skovveien 27, 0257 OSLO
Gnr 213 - Bnr 407
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

### 4. ETASJE > GROVKJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 1 Vannledninger**

Rør i rør system. Fordelerskap plassert i skap, entre.
Synlige kobberrør / metall under benk, grovkjøkken.
Stoppekran plassert i skap, entre.

**TG 1 Avløpsrør**

Avløpsrør av plast under kjøkkenbenk og grovkjøkken.

Skjulte avløpsrør som ikke lar seg undersøke. Felles avløpsrør er et anliggende for sameiet og er ikke vurdert.
TG UI

**TG 2 Ventilasjon**

Naturlig oppdriftsventilasjon.
Mekanisk avtrekk på begge bad, kjøkken og grovkjøkken. Villavent ventilasjonsanlegg plassert i tek. bod på loft.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, og det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Men ventilasjon i form av veggventiler/vindusventiler i rom bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i sameiet.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

**TG 1 Varmesentral**

Varmekabler på begge bad og grovkjøkken.

**TG 1 Varmtvannstank**

Høyax trykkbereder i rustfritt stål. 284 l fra 2021. Plassert i tek. bod på loft. Sluk på gulv.
Gitral ekspansjonstank 4 bar. Plassert i tek. bod på loft.

**Andre installasjoner**

Fibernett.
Innfelt LED belysning i himling i entre, gang, gjestesoverom og grovkjøkken.

**TG 1 Vannbåren varme**

Vannbåren gulvvarme tilknyttet varmtvannsbereder.
Inndelingen av vannbåren varme i 3 separate områder (soner) som kan styres uavhengig av hverandre for å regulere temperaturen i ulike deler av leiligheten iht. eier.

**TG 1 Elektrisk anlegg**

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Automatsikringer. Sikringskap plassert i skap, entre.
Hovedbryter og målavleser plassert i fellesareal.

Det ble utført EL-tilsyn av Elvia 20.02.2025.
Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.
Eier innehar dokumentasjon på tilsyn.

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

**Spørsmål til eier**

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Det er utført oppgraderinger og skifting av ulike komponenter, deksler, dels el ledninger og downlights til LED spotter 2021. Dokumentasjon og sluttkontroll fremvist.**

**Inntak og sikringsskap**

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

**Generell kommentar**

Skovveien 27, 0257 OSLO
Gnr 213 - Bnr 407
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

## TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Felles brannvarsling.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**



Skovveien 27, 0257 OSLO
Gnr 213 - Bnr 407
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.




| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Loft | | 11 | | 11 | |
| Baktrapp | | 5 | | 5 | |
| 4. etasje | 135 | | | 135 | 3 |
| **SUM** | **135** | **16** | | | **3** |
| **SUM BRA** | **151** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Loft | | 3 boder | |
| Baktrapp | | 2 boder | |
| 4. etasje | Entré, Gang, Bad / wc, Bad / wc 2, Kjøkken - spisestue, Grovkjøkken, Stue, Bibliotek, 2 soverom | | |

**Kommentar**

Balkong ca. 3 m² med utgang fra kjøkken.

Leiligheten disp. 3 boder ca. 3,1 m² og ca. 1,4 m² i baktrapp.
1 bod i baktrapp (ikke målbar) med skråtak.
Leiligheten disp. 2 boder ca. 4.4 m² og ca. 5,8 på loft. Skråtak.
1 tek. bod ca. 1,1 m² på loft.

«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."

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Leiligheten pusset opp 2021/22.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*



Skovveien 27, 0257 OSLO
Gnr 213 - Bnr 407
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 18.6.2025 | Jan Gravdehaug | Takstingeniør |
| | Celine Austrheim Krefting | Kunde |
| | Sondre Eilertsen Krefting Austrheim | Kunde |

## Matrikkeldata

| **Kommune** | **gnr.** | **bnr.** | **fnr.** | **snr.** | **Areal** | **Kilde** | **Eieforhold** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 213 | 407 | 0 | 10 | 846.8 m² | Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal. | Eiet |

**Adresse**
Skovveien 27

**Hjemmelshaver**
Krefting Celine Austrheim, Austrheim Sondre Eilertsen Krefting

**Boligselskap**
Sameiet Skovveien 27

**Eierandel**
137 / 1224

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et veletablert og meget attraktivt område på Frogner. Kort avstand til offentlig kommunikasjon, skoler, div.forretninger, restauranter og servicetilbud.
Gangavstand til Uranienborgparken.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

**Om tomten**

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

## Siste hjemmelsovergang

| **Kjøpesum** | **År** |
|---|---|
| 5 085 000 | 2021 |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Egenerklæring er ikke fremlagt eller kontrollert. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Eier som viste leilighet og ga opplysninger | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 20.06.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Skovveien 27, 0257 OSLO
Gnr 213 - Bnr 407
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Skovveien 27, 0257 OSLO
Gnr 213 - Bnr 407
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JC1313

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Krefting, Celine Austrheim | 9578-5994-4-3085125 | 2025-07-15 12:10:09 |
| Austrheim, Sondre Eilertsen Krefting | 9578-5997-4-2175865 | 2025-07-15 12:12:23 |

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
15. jul. 2025

Oppdragsnummer
14-0378/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Skovveien 27, 0257 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Frogner

**Selgere**
Celine Austrheim Krefting, Sondre Eilertsen Krefting Austrheim

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
5. april 2016

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 93489873
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Neteland AS Totaloppusset og utbygging hovedbad 2021

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Neteland AS Totaloppusset og utbygging hovedbad 2021

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Neteland AS Totaloppusset og utbygging hovedbad 2021

**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?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Neteland AS Opplegg til ny varmtvannstank, delvis nye stikkontakter, nye dimmere, delvis nye spotter, ny strømuttak i tak, varmekabler til hovedbad , nytt fibernett 2021

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 2025

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Er under utredning i bakgård

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Neteland AS Tank i tank i teknisk bod på loft, vannbåren varme 2021

**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?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Neteland AS Nye innerste lag av yttervinduer, nye gulv, overflateoppussing , Ny kjøkkenøy med opplegg til vann-og elektrisitet, teknisk bod bygget på loft til varmtvannstank, ny komfyr/ovn og oppvaskmaskin 2021/2022

**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?**

Ja

**Beskriv:** 1 av 3 pipeløp ute av drift.

**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

**Eventuell kommentar:** Gulv rettet ut i 2021, bygg fra 1800-tallet noen skjevheter i bygg grunnet dette

**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.**

Ja

**Beskriv:** Sjeldent tilfelle av majorstuebiller ved lufting/åpne vinduer

**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

**Eventuell kommentar:** Nei. Søkt til sameiet om bygging av utleiedel i 2021, da dette enkelt kan la seg gjøre ved bruk av baktrapp, men selger bestemte seg for å ikke bygge dette allikavel

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

Nei

**Eventuell kommentar:** ikke utover tilstandsrapport ved dette salget

**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?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Boligens areal er oppgitt i takstrapporten/salgsoppgave både ved nåværende salg og kjøp i 2016

**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?**

Ja

**Beskriv:** Tidligere mangel på husleie fra en leietaker. Avventer statusrapport fra styret

**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: 14-0378/25**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Austrheim, Sondre Eilertsen Krefting** | **2025-07-15** |

Identifikasjon

bankID Austrheim, Sondre Eilertsen Krefting

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Krefting, Celine Austrheim** | **2025-07-15** |

Identifikasjon

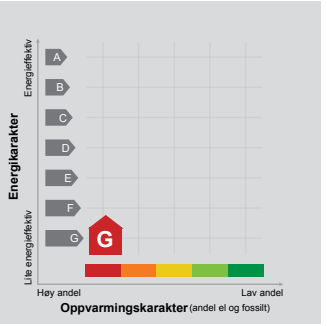
bankID Krefting, Celine Austrheim

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Skovveien 27 |
| Postnummer | 0257 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | OSLO |
| Gårdsnummer | 213 |
| Bruksnummer | 407 |
| Seksjonsnummer | 10 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | |
| Bygningsnummer | |
| Bruksenhetsnummer | |
| Merkenummer | Energiattest-2025-151480 |
| Dato | 05.08.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

**Målt energibruk 20 926 kWh pr. år**

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 20 926 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Luft kort og effektivt**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Tetting av luftlekkasjer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1898 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 151 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 10: Vask med fulle maskiner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: 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 12: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

**Tiltak 23: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

**Tiltak 24: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

**Tiltak 25: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

**Tiltak 26: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

**Tiltak 27: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Tiltak på elektriske anlegg

**Tiltak 28: 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.

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

Navn på

Styreleder: Terje Kolbu

Informasjon om eiendommen

Sameiets eiendommer: Gårdsnummer 213, bruksnummer 407, seksjoner: 1N, 2N, 3N, 4N, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12N, 13N (B=Boligseksjon, N=Næringsseksjon)

Sameiets org.nr: 984658699 Tomten er eiet: Ja

Har sameiet mottatt nabovarsel? Ja, i mars

Foreligger det ferdigattest? Vet ikke Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? Nei

Forsikring for sameiet Gjensidige forsikring – se side 3

Har sameiet hussoppforsikring? Nei

Parkering og garasje

Medfølger det p-/garasjeplass? Ja, hvis ledig Plassens nummer:

Hvordan blir kjøper eier av plassen? Kan ikke bli eier

Garasjeplass kan leies av seksjonseier i egen garasjeseksjon i bakgården

Er det mulig for el-bil lading i sameiet? Nei

Dyrehold

Er dyrehold tillatt? Ja

Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Det er hund i naboleiligheten, ingen spesiell praksis

Fremleie/godkjennelse

Er fremleie tillatt? Ja Evt. vilkår for fremleie? Ikke beskrevet i vedtektene ennå da vi jobber med strengere regler ift. lengde på framleie o.l. pga. uheldige hendelser. Det er ingen fremleie p.t.

Kreves styregodkjenning av ny eier? Ja

Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Til styret

Lån, andel fellesgjeld og formue

Sameiets långiver(e): Ingen lån

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? Nei

Hva er seksjonens andel fellesgjeld? Kr 16903

Har sameiet formue? Ja Kr 541288, Gjeld: Kr 151005

Fellesutgifter og andre kostnader

Fellesutgifter pr. mnd. 5556 Er det restanse? Nei

Forfallsdato: 1. hver måned

Avregnes fellesutg.? *Vet ikke hva som menes* Ja Nei Er det planlagt endringer av fellesutg.? Nei

Hvis ja, ny fellesutgift: Når trer eventuell endring i kraft?

Poster til skattemeldingen

Seksjonens renteinntekter kr: 0 Seksjonens renteutgifter kr: 0

Gebyr

Tas det et gebyr for eierskiftet? Nei

Tas det et gebyr for opplysningene? Nei

Eventuelle andre gebyrer:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Sameiet har ingen kjente store endringsplaner, men det undersøkes nå om balkongene skal kun sikres eller renoveres.

Sameiet har godkjent type 2 kjedet brannvarslingsanlegg og Oslo Brann- og redningsetat har godkjent brannsikringen av bygningene.

Det er beskrevet i vedtektene at loftet ikke skal skilles ut og bebygges.

Garasjeplassene i egen eierseksjon skal kun leies ut til sameiets seksjonseiere eller deres framleiere.

Forsikring:

# FORSIKRINGSBEKREFTELSE

SAMEIET SKOVVEIEN 27
Skovveien 27
0257 OSLO
KundeID 17995

Deres forsikringsmegler

Thomas Vestnes Bjerke
Telefon, direkte 40879879
thomas.bjerke@venomegler.no

Skann med mobil for å importere kontakt

**Sameiet Skoveien 27** — Utskrevet 26.02.2025

Oppdrag ID 128099 — Termin 1 av 2 — Fra og med 01.04.2025 til og med 31.03.2026

| Borettslag | Fornyelse | Fra 01.04.2025 Til 29.09.2025 | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendomsforsikring Sameiet Skoveien 27 | Dekningsbeskrivelse | Forsikringssum | Egenandel | Premie |
| | **Bygning Fullverdi**<br>Byggår: 1898<br>Bruttoareal: 1658<br>Mur<br>8 boenheter.<br>Forretninger/butikk/kontor 1.etg.<br>Borettslag/sameie-forsikring.<br><br>Bygget er ikke fredet - men registrert i SEFRAK-registeret:<br><br>https://www.riksantikvaren.no/les-om/sefrak/ | 84 033 401 | 12 000 | |
| | **Bygning Fullverdi**<br>Garasje/uthus<br>Byggår: 1957<br>Bruttoareal: 83 m² | 1 645 101 | 12 000 | |
| | **Rettshjelp**<br>Egenandel se del 4 i originalpolise. | 400 000 | | |
| | **Kriminalitet**<br>Kriminalitetsforsikring | 100 000 | 6 000 | |
| | **Styreansvar**<br>Styreansvar for borettslag/boligselskap/sameie.<br>Ingen egenandel. | 10 000 000 | | |
| | **Glass**<br>Glass og skiltskade<br>Standard forsikringssum og egenandel | | | |
| | **Husleietap**<br>Husleietap/avbrudd<br>Prosentvis av fullverdisum | | | |
| | **Huseieransvar** | 10 000 000 | 6 000 | |
| | **Ulykke - Død**<br>Ulykke død - dugnadsdeltakere u/80 år | 200 000 | | |
| | **Ulykke - Invaliditet**<br>Ulykke invaliditet - dugnadsdeltakere u/80 år | 500 000 | | |
| | **Ulykke - Død**<br>Ulykke død - barn under 12 år. | 30 000 | | |
| | **Ulykke - Invaliditet**<br>Ulykke invaliditet barn under 12 år. | 250 000 | | |
| | **Skadeforsikring**<br>Påbygg og nybygg i forsikringsåret: 5 433 178<br>- Vedlikeholdsutstyr og motorredskaper: 300 000<br>- Uteområde - hagearbeid: 100 000<br>- Påbud fra offentlig myndighet: 2 000 000<br>- Riving og nybygg: 5 582 946<br>- Husleietap inntil 36 måneder: 5 433 178<br>- Pool- og andre stativer og uthus/boder: 300 000<br>- Maskiner, inventar og løsøre: 100 000<br><br>Dekninger: Naturskade<br>Huseieransvar: 10 000 000<br>Rettshjelp: 400 000 - Se del 4<br>Kriminalitet: 100 000<br>Styreansvar: 10 000 000<br>Ulykke dugnadsdeltakere og barn<br>- Ulykke død dugnadsdeltakere u/80 år: 200 000 | | | |

Dette objektet fortsetter på neste side



| Borettslag | Fornyelse | Fra 01.04.2025 Til 29.09.2025 | |
|---|---|---|---|
| Objektet fortsetter fra foregående side | Dekningsbeskrivelse | | Premie |
| | - Ulykke invaliditet dugnadsdeltakere u/80 år: 500 000<br>- Behandlingsutgifter dugnadsdeltakere u/80 år: 50 000<br>- Ulykke død barn u/12 år: 30 000<br>- Ulykke invaliditet barn u/12 år: 250 000 | | |
| Vilkår: Forsikringsselskapets til enhver tid gjeldende vilkår | | | |
| Objekt 68 40 40 | Forsikringsselskap:<br>Gjensidige Skadeforsikring | | |
| | | **Sum premie** | **145 094** |

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

**(Vedtatt i sameiermøte 27. mars 2012)**

## I
## Sameiet.

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

## II
## Rettslig rådighet/eierrådighet.

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

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

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

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

Næringsseksjonene l, 2, 4 og 7 skal ikke benyttes til næringsmiddelvirksomhet, restaurant, kafé, eller andre typer serveringssted, kiosk eller dagligvareforretning eller tilsvarende typer virksomhet.
Næringsseksjonen i sidebygning i nord (vaktmesterbolig og kontor) skal ikke kunne reseksjoneres og deles opp til hybler, eller på annen måte deles opp og fremleies som hybler.

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

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

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

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



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

## III
## Vedlikehold.

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

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

## IV
## Fellesutgifter/inntekter.

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

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

## V
## Heftelsesform.

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

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

## VI
## Skader/forsikring.

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

## VII
## Mislighold.

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

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

## VIII
## Sameiermøtet.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Sameiermøtet.

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

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

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

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

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

Sameiermøtet skal behandle:

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

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

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

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



## IX
## Styret.

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

Styrets leder velges særskilt.

Det kan etter Sameiermøtets beslutning velges varamedlemmer.

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

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

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

## X
## Vedlegg.

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

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

## XI

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

**HUSORDENSREGLER**
**FOR**
**SAMEIET SKOVVEIEN 27**

1. Husordensreglene har til formål å verne om eiendommen, skape best mulig trivsel for sameierne, og gi sameiet og stedet et godt omdømme.

2. Beboerne plikter å holde bestemmelsene i Husordensreglene og er også ansvarlige for at Husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som har adgang til leiligheten/lokalene. Leiligheten/lokalet må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

3. **YTRE ORDEN**: Gårdsplass, loft, trappeoppganger, trappeavsatser, korridorer og andre fellesarealer i og utenfor selve gården må ikke belemres med hensettelse av gjenstander som kasser, esker, løsøre, sportsartikler, verktøy o.l. og må ikke brukes slik at det oppstår ulempe for de andre sameierne eller at gårdens omdømme nedsettes.

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

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

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

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

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

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

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

   Hovedtrapp bør vaskes minst en gang hver uke.

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

   Mellom kl. 23.OO og 07.00 skal det være ro i seksjonen. I denne tiden må det ikke spilles høy musikk/radio/TV eller foretas aktivitet som kan sjenere de øvrige beboerne. De øvrige sameierne skal varsles på forhånd dersom det skal arrangeres selskapelighet i seksjonen og som kan forårsake sjenerende støy.

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

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

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

   Fellesarealer må ikke benyttes som lagringsplass uten styrets tillatelse, og trappeløpene må rengjøres av den beboer som forestår arbeidet. Eventuelle skader på fellesarealet (vegger, vinduer eller trapper) må repareres omgående og uten økonomisk belastning for sameiet.
   Ombygninger og andre arbeider som må anmeldes/søkes om til myndighetene må godkjennes av styret før byggemelding/søknad kan sendes.

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

# Årsregnskap 2024
# Sameiet Skovveien 27

Resultatregnskap
Balanse

Org.nr.: 984 658 699

## RESULTATREGNSKAP

SAMEIET SKOVVEIEN 27

| DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Inntekter felleskostnader | 580 212 | 580 212 |
| Sum driftsinntekter | 580 212 | 580 212 |
| | | |
| Avskrivning brannalarm anlegg | 20 634 | 22 927 |
| Renovasjon/varme/renhold/snørydding | 285 846 | 309 898 |
| Reperasjon og vedlikehold | 27 800 | 48 691 |
| Regnskapshonorar | 41 341 | 48 286 |
| Internett/Bredbånd | 53 535 | 31 894 |
| Forsikringspremie | 124 984 | 111 709 |
| Andre driftskostnader | 3 762 | 1 760 |
| Sum driftskostnader | 557 901 | 575 166 |
| Driftsresultat | 22 311 | 5 046 |
| | | |
| FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER | | |
| Annen rentekostnad | 0 | 57 |
| Resultat av finansposter | 0 | -57 |
| | | |
| Årsresultat | 22 311 | 4 990 |
| | | |
| OVERFØRINGER | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 22 311 | 4 990 |
| Sum overføringer | 22 311 | 4 990 |

## BALANSE

SAMEIET SKOVVEIEN 27

| EIENDELER | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ANLEGGSMIDLER | | |
| VARIGE DRIFTSMIDLER | | |
| Brannalarm anlegg | 185 705 | 206 339 |
| Sum varige driftsmidler | 185 705 | 206 339 |
| Sum anleggsmidler | 185 705 | 206 339 |
| OMLØPSMIDLER | | |
| FORDRINGER | | |
| Kundefordringer | 17 436 | 117 823 |
| Andre kortsiktige fordringer | 62 718 | 25 190 |
| Sum fordringer | 80 154 | 143 013 |
| INVESTERINGER | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 275 429 | 154 003 |
| Sum omløpsmidler | 355 584 | 297 016 |
| Sum eiendeler | 541 288 | 503 355 |



## BALANSE

SAMEIET SKOVVEIEN 27

| EGENKAPITAL OG GJELD | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| EGENKAPITAL | | |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | |
| Annen egenkapital | 390 283 | 367 972 |
| Sum opptjent egenkapital | 390 283 | 367 972 |
| Sum egenkapital | 390 283 | 367 972 |
| GJELD | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | |
| Leverandørgjeld | 31 897 | 46 275 |
| Annen kortsiktig gjeld | 119 108 | 89 108 |
| Sum kortsiktig gjeld | 151 005 | 135 383 |
| Sum gjeld | 151 005 | 135 383 |
| Sum egenkapital og gjeld | 541 288 | 503 355 |

Oslo
Styret i Sameiet Skovveien 27

| Terje Kolbu | Halvor Mehlum | Jan-Paul Brekke |
|---|---|---|
| styreleder | styremedlem | styremedlem |

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0378/25
Vår referanse: 3773133/26589514
Bestilling: C3 2025-06-10 (5) 13

Dato
10.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 73786 | 105 | 5.12.1990 | PANTSETTELSESERKLÆRING<br>SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 213 | 407 | 0 | 0 |

☑ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

# TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:

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



DAGBOKFØRT
5-dec-90 73786
Byskr. i Oslo
OTTE

## Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

**Dokumentet returneres til:**

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

**1. Eiendom**

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Kommune |
|---|---|---|---|
| 213 | 407 | | Oslo |

**2. Hjemmelshaver**

| Navn | Fødselsnummer |
|---|---|
| Inger Eriksson, Skovveien 27 | 110822 [redacted] |
| Gustav Eriksson, Skovveien 27 | 110705 [redacted] |

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

**4. 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).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller
[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**5. Tegninger m. v.**

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

**6. Fordelingsliste**

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

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = 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.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Skovveien 27

**7. Supplerende tekst**

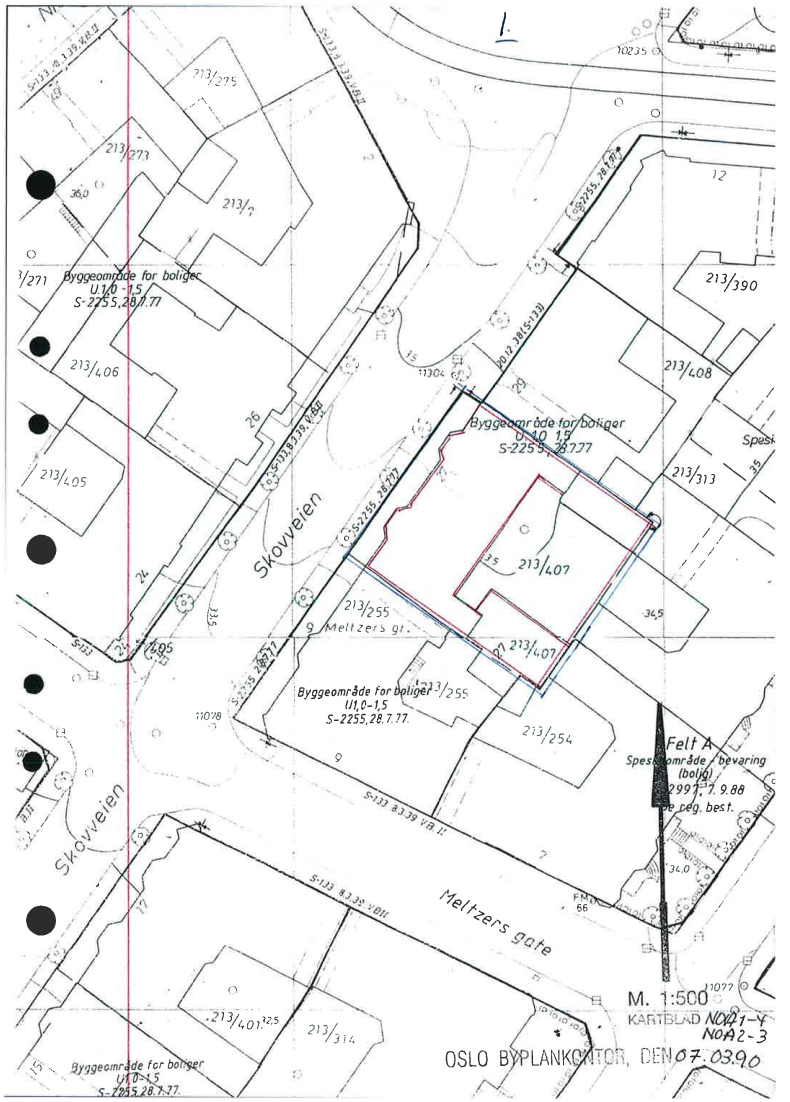
Som sikkerhet for sameiets krav på sameierne i bygget, har sameiet pantesikkerhet for kr. 20.000.- i hver seksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst for bygget uten opptrinnsrett.

| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| 19-10-90 | Gustav Enbåsen<br>Ingjå Enbåsen |
| Sted<br>Oslo. | |

Tinglysingsstempel

104-91
Rett kopi:
PS



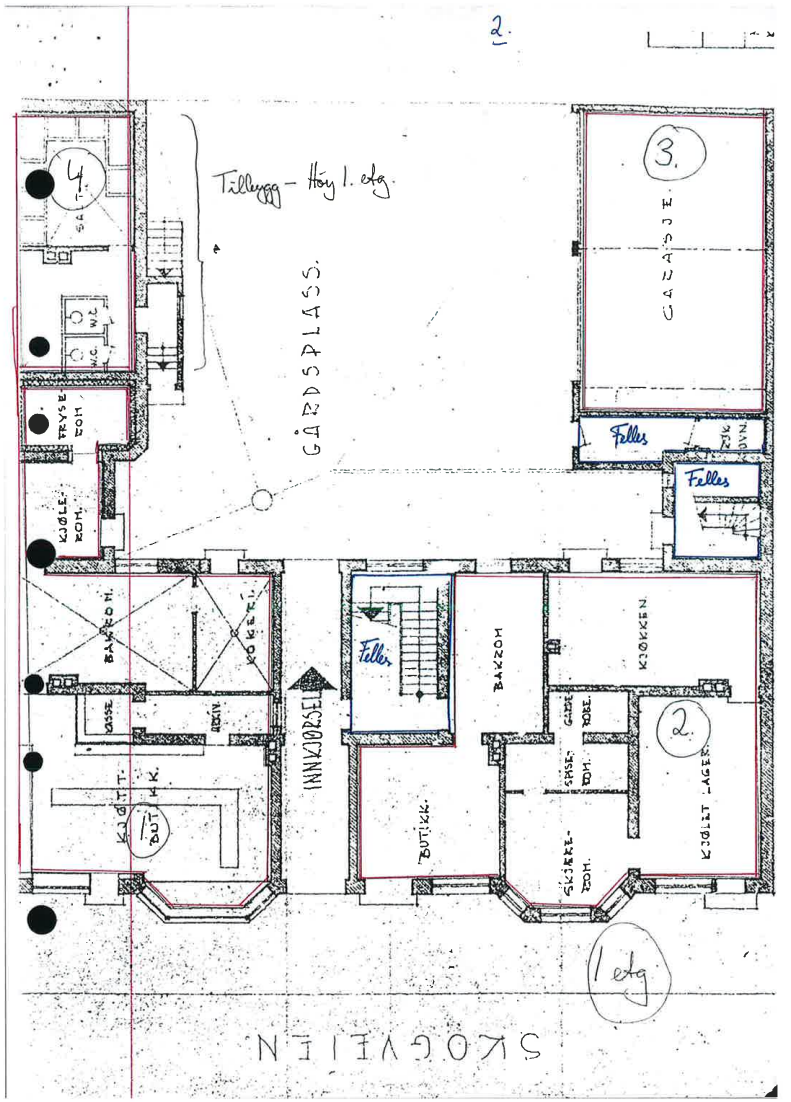


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/73786/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:56



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/73786/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:56



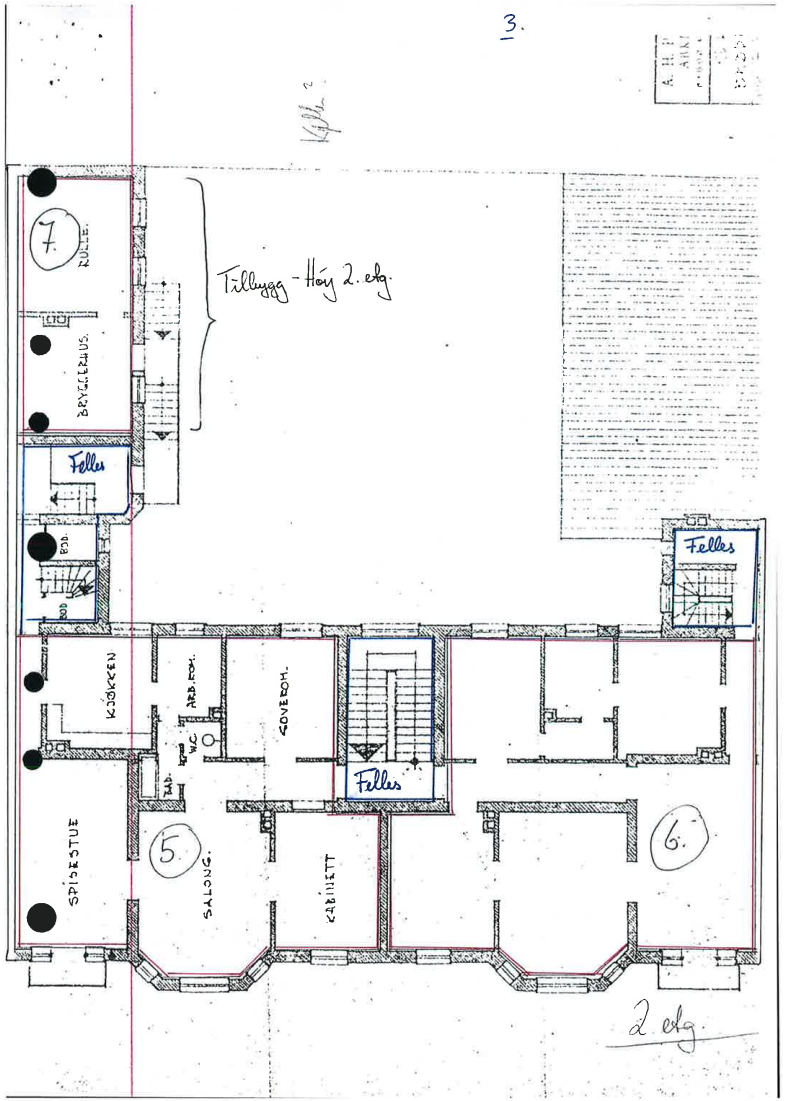


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/73786/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:56



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/73786/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:56



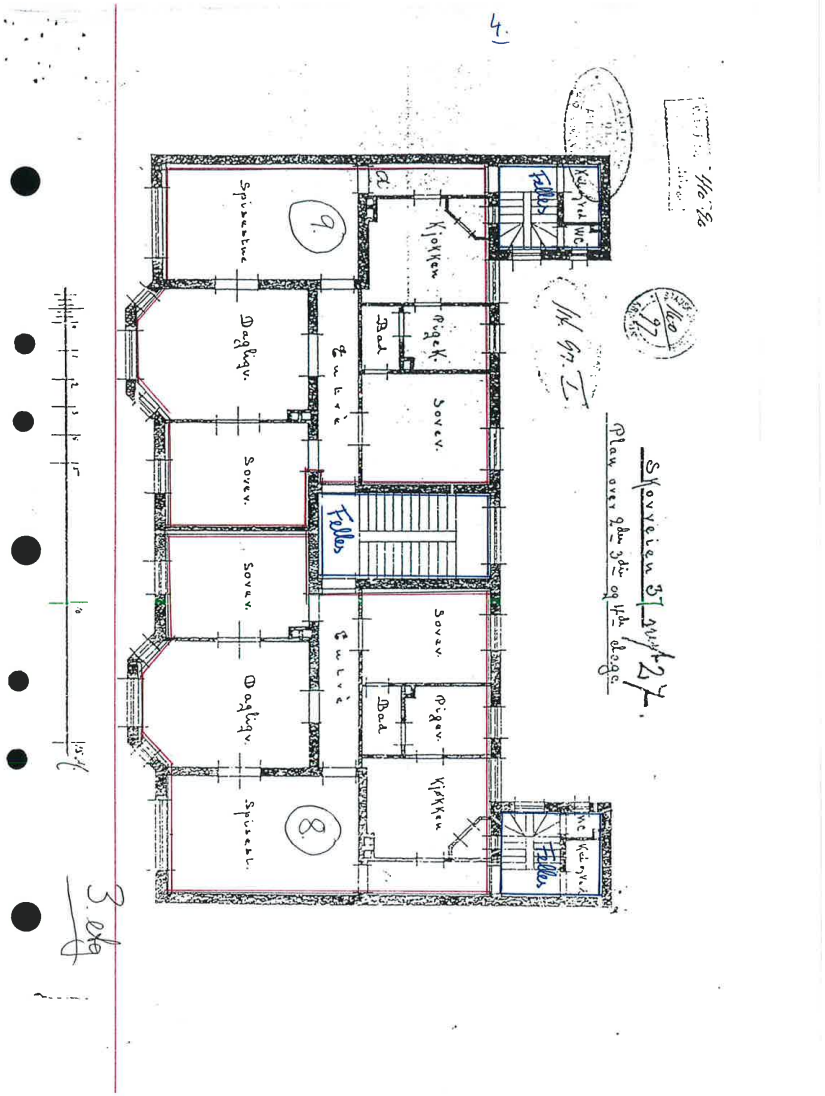


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/73786/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:56



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/73786/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:56



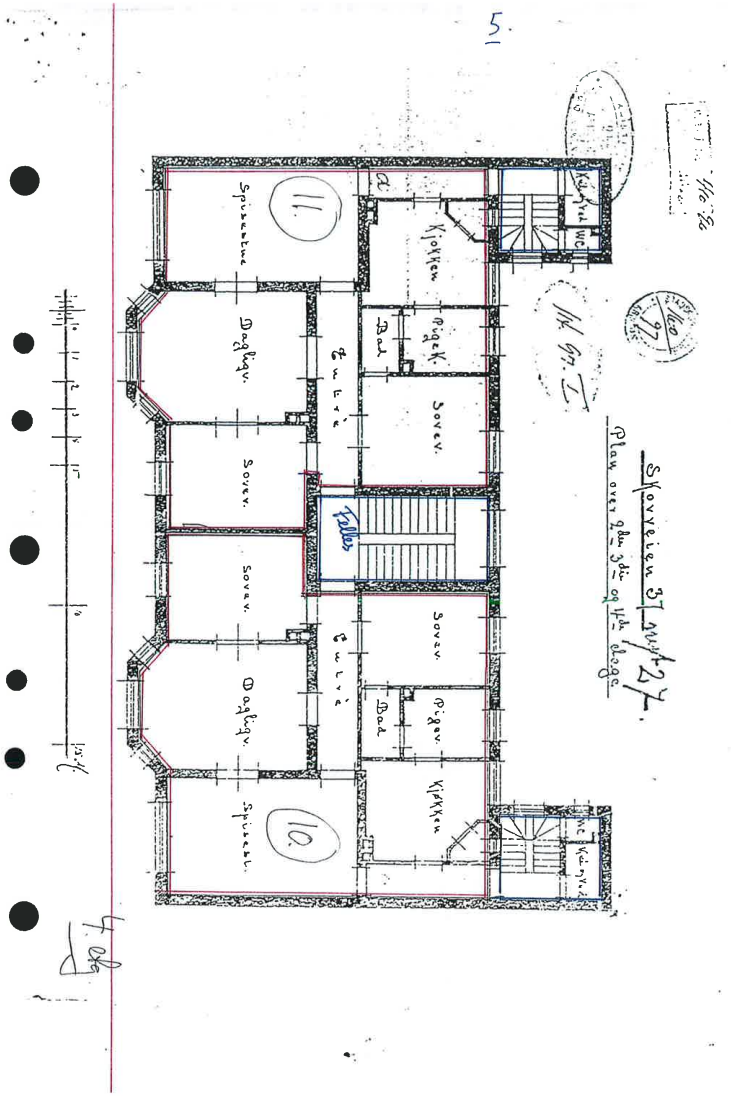


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/73786/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:56



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/73786/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:56





Plan- og bygningsetaten

Oslo

Odin Prosjektering AS
Gladengveien 3 B
0661 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 24.11.2021 |
|---|---|---|---|
| | 202115203 - 6<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Frøydis Hollakleiv | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | SKOVVEIEN 27 | Eiendom: | 213/407/0/0 |
| Tiltakshaver: | CELINE KREFTING | Søker: | Odin Prosjektering AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring av bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest - Skovveien 27

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging av leilighet og oppføring av teknisk rom på loft, mottatt 22.11.2021.**

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

### Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202115203 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D-1 | 23.08.2021 | 1/12 |
| Plan 4 etasje | E-3 | 04.08.2021 | 1/15 |
| Plan loft | E-4 | 04.08.2021 | 1/16 |
| Snitt | E-5 | 04.08.2021 | 1/17 |

### Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

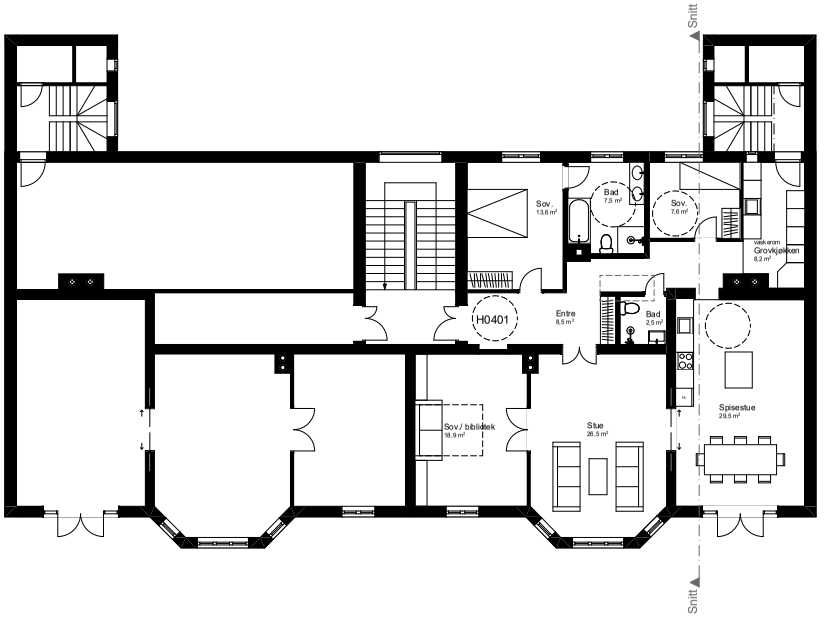
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Vennlig hilsen

***Frøydis Hollakleiv - saksbehandler***
***Sophie Sterud - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
CELINE KREFTING, Skovveien 27, 0257 OSLO




## Plan 4. Etasje

Tegnforklaring:

| REV | NR | BESKRIVELSE | DATO | SIGN |
|---|---|---|---|---|

LOKALISERING:

ARK
Odin Prosjektering AS.
Gladengveien 38, 0661 Oslo
Tlf.: 96846577 maria@odint.no

FASE
Status

TILTAKSHAVER
Byggmster Neteland AS

PROSJEKT
Skovelen
Skovveien 27
0257 Oslo

Kontroll prosjekterende

TEGN
MCP

Kontroll

DATO OPPRETTET
04.08.2021

GNR./BNR.
213/407

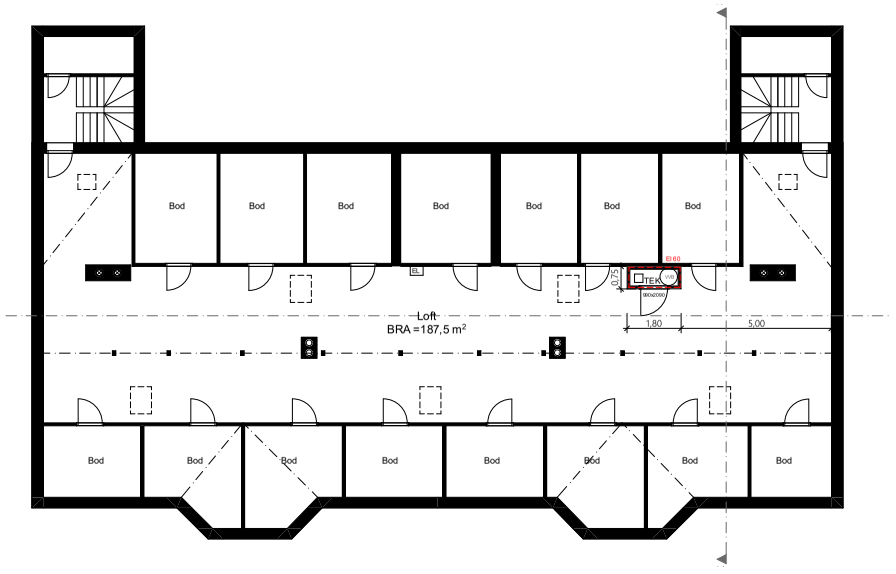
MÅL
1:100

PROSJEKTNR.
20220087

TEGNINGSNR.:
E-3

PAPIRETS FORMAT
A3 - 420x297mm

TYPE TEGNING
Plan 4. Etasje




# Plan loft etasje

Tegnforklaring:

BRANNVEGG EI 60

70 mm stål stenderverk
15 mm gipsplate
15 mm gipsplate

| REV | NR | BESKRIVELSE | DATO | SIGN |
|---|---|---|---|---|

LOKALISERING:

ARK **Odin Prosjektering AS.**
Gladengveien 38, 0661 Oslo
Tlf.: 96846577 maria@odint.no

FASE: **Status**

TILTAKSHAVER
**Byggmster Neteland AS**

PROSJEKT
**Skovelen**
**Skovveien 27**
**0257 Oslo**

Kontroll prosjekterende

| Dato | Kontroll |
|---|---|
| MCP | |

DATO OPPRETTET
04.08.2021

GNR./BNR.
**213/407**

MÅL
**1:100**

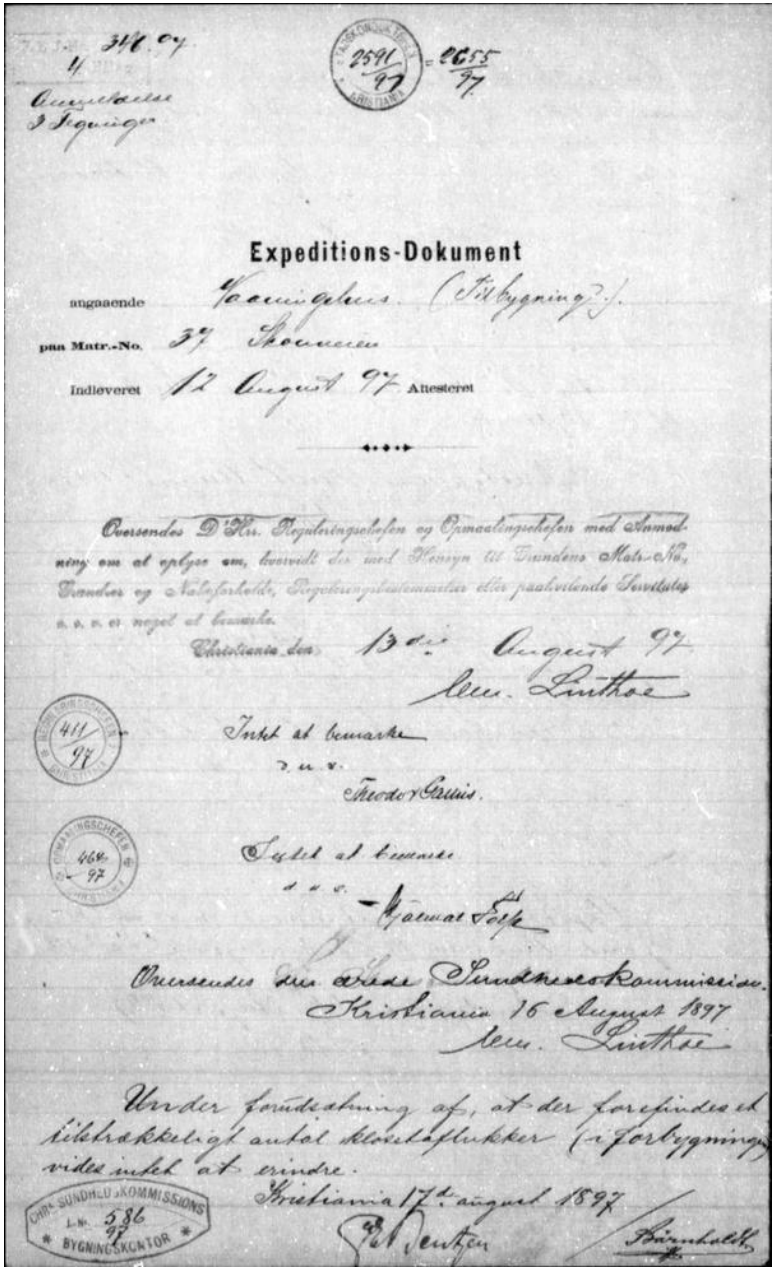
PROSJEKTNR.
**2020087**

TEGNINGSNR.:
**E-4**

PAPIRETS FORMAT:
A3 - 420x297mm

TYPE TEGNING:
**Plan loft etasje**

078



4 348.97

Ouvertkasse
3 Sequiger

2591/97 = 2655/97

**Expeditions-Dokument**

angaaende Vaaningshus. (Tilbygning).

paa Matr.-No. 39 Skovveien

Indleveret 12 August 97 Attesteret

Oversendes D. Kr. Reguleringsvæsenet og Opmaalingsvæsenet med Anmodning om at ophjælpe om, hvorvidt der med Hensyn til Trondens Matr.-No, Tranber og Naboforhold, Reguleringsplanbestemmelser eller paakrævende Servitutes o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 13de August 97

Sees. Linthoe

411/97 REGULERINGSVÆSENET KRISTIANIA

Intet at bemærke

s. u. s.

Theodor Gittis.

468/97 OPMAALINGSVÆSENET KRISTIANIA

Intet at bemærke

s. u. s.

Gjermund Folk

Oversendes den Vedr. Sundhedscommission.

Kristiania 16 August 1897

Sees. Linthoe

Under Forudsætning af, at der forefindes et tilstrækkeligt antal Klosetaabninger (i Forbygning) vides intet at erindre.

Kristiania 17de august 1897

CHRA. SUNDHEDSKOMMISSIONS L.-No. 586/97 BYGNINGSKONTOR

Bentzen

Birnbaum

Arbeidssted: 27 Skogveien

Arbeidets art: Garasje.

Bygningens art:

Byggherre: Gustav Eriksson, Skovveien 27, Os o.

Byggemelder: Otto Jørgensen, Lybekkveien 44 a, Oslo.

Ansvarshavende: Murm. Leif H. Jensen, Bygl. 7

Journalnr. 56/2397

Innlevert 11/10-56

Tegn. nr. 1-2 V.

24/9-56

A ✓

A

Byggetillatelse 21/2 57.

Byggetillatelse

| UTTALELSER | | | APPROBASJON | | FERDIGKONTROLL | Tillatt påvist | Gravetillatelse |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Byplankont. | 18/9 | 24/9 | Dato 24/10 56 | N.nr. 960 | Puss- og innredn.tillatelse | | |
| Helseråd | X 25/9 | 6/10 | | Bet. 26/10-56 | Brukstillatelse | B | 12/9-56 |
| Brannvesen | 11/10 | — | Dato | N.nr. | Ferdigbes. 26/2-57 | C | |
| V. & k. v. | 26/10 | 31/10 | | Bet. | Frist mangler | Y D | ✓ |
| Ingeniør | 20/10 21/11 | 5/12 | Dato | N.nr. | | E | |
| | | | | Bet. | | F | |
| | | | Dato | N.nr. | Mangler retex 26/2-57 | X G | |
| Gransking | ~~V 10/10 — V 20/10~~ | — | | Bet. | Pipeattest | X H Vann ht | |
| Fasaderåd | | | Dato | N.nr. | Gassattest | I | |
| Bygn.råd | 15/10- | | | Bet. | Vannattest | J | |
| | | | Dato | N.nr. | Hagesattest | K | |
| | | | | B.n. | Ferdigattest 3/4-57 | L | |

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = ingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsatt., G-L = diverse.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

Deres ref.: David Gulbrandsen | Vår ref.: 201817126-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Martin Dyvik | Dato: 04.11.2019 Arkivkode: 531

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

# Ferdigattest - Skovveien 27

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

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

### Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Martin Dyvik - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Frogner

**Parkveien 33b, 0258 Oslo**

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.

**nordvikbolig.no/kontorer/frogner**

**22 12 90 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### 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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**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 med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0378/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Skovveien 27 0257 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 213, bnr 407, snr 10 (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: _____

## 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no