

Tilstandsrapport

📍 Skovveien 5, 0257 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 391, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 12.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 22625-1021

Eiendomsverdi ref nr: TR1735

Foretak: JB TAKST & BOLIGUTVIKLING AS

Vår ref: Jung Bui

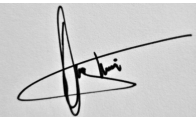


 **Takst &
Boligutvikling AS**

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



Rapportansvarlig



Jung Bui

Uavhengig Takstingeniør

jb.takst.boligutvikling.as@gmail.com

454 44 601



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i 5. etasje, og har behov for noen tiltak/oppgraderinger.
Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelige å oppdage på befaringen, særlig innenfor områder som membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsrør.
Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgraden 2 og 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommande tilstander.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker/bedrift.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har ca. 14 stk. takvindu, med ukjent byggeår. og 4stk. vanlige vinduer.
Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet.
Av den grunn er ikke alle vinduer kontrollert. Avvik kan derfor forekomme. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer kan slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Fabrikk malt hoveddør av merke Swedoor, med brannklasse B30 og lydklasse dB35.

Dør mot baktrapp/felles trapp, uten synlig klassifisering.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.
Etasjekyllere er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes.
Boligen har mulighet for å sette inn pipe/peis/ildsted.

Fabrikkklakkerte innerdører med profilert overflate.
Boligen har garderobeskap i ved entre.

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet under befaring.
Det ble imidlertid ikke opplyst om kjente feil, mangler eller problemer knyttet til tekniske anlegg eller funksjoner i boligen på befaringstidspunktet.
Vurderingen er basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger, og kjøper må være oppmerksom på at skjulte feil eller mangler kan forekomme.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

I 2017 skriver Oslo Advokatkontor AS følgende:
Lagmannsretten har klart kommet til at levetiden på bad er 30-50 år.

Levetiden bestemmes av grundigheten ved utførelse og type produkter som er brukt i tettesjiktene.

Den øvrige konstruksjonen i gulv og vegger er også avgjørende, og vil ha betydning for våtrommets levetid.

Totalvurderingen av badet lar seg derfor ikke vurdere. Derfor er kun kontroll av membran i sluk, fuksøk på overflater, og boring i tilstøtende konstruksjoner utført, og er bakgrunn for beskrivelsen i rapporten.

Fliser på vegger og malte vegger, himling med malte plater.
Taktmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 27mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.

Synlige smøremembran rundt sluk.

Baderommet er innredet med Servant, Veggmontert toalett, Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk av trekk montert på vegg, samt luftepalte under dørblad.

Det ble boret hull i tilstøtende veggen mot badet, samt fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, ingen forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken av merke Ikea, innredet med:
Kjøøl/fryseskap, Oppvaskmaskin, Platedopp, Stekeovn, Vannstoppsystem, Komfyrvakt, Mekanisk avtrekksvifte, kjøkken øy, steinplate i mellom benkeplate og overskap, enkel vask med ett greps blandedbatteri.

Hjemmelshaver opplyser om at kjøkken fronter ble foliert i 2021.
Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Anlegget er kun visuelt sjekket, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Deler av anlegget er fornyet i 2026, resten er fra ukjent alder.
Avløpsrør av ukjent materialer.
Utenom bad og kjøkken har boligen naturlig ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold).

Beskrivelse av eiendommen

Baderom har mekanisk avtrekk fra 2026.

Krav for luftbehandling har blitt strengere de etterfølgende år, boligen tilfredsstillende ikke dagens krav.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

Det anbefales ventilatør ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Baderom er innredet med vegghengt wc.

Fremlagt dokumentasjon.

Hjemmelshaver har montert varmepumpe i boligen. Den er plassert over baderomsdør.

Det ble ikke funksjonstestet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer ved

teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Boligen har en varmtvannstank av merke OSO, denne er plassert i himlingen på baderom.

Sikringskap med automatsikringer og kurs fortegninger, den er plassert i garderobeskap i entre/gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på ca. 502 kvm

Lukket bakgård med sykkelparkering, sittegrupper og beplantning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant Det er heller ikke krav at takstmann skal skal utføre radonmåling ved utarbeidelse av tilstandsrapport iht. NS 3600. Radonmåling regnes som en egen fagmåling som må utføres over tid.

Det ble ikke oppdaget avvik/feil på brannskille i vegger på tilgjengelige plasser på befaringdagen, avvik kan forekomme. Ved tvil, anbefales det nærmere undersøkelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

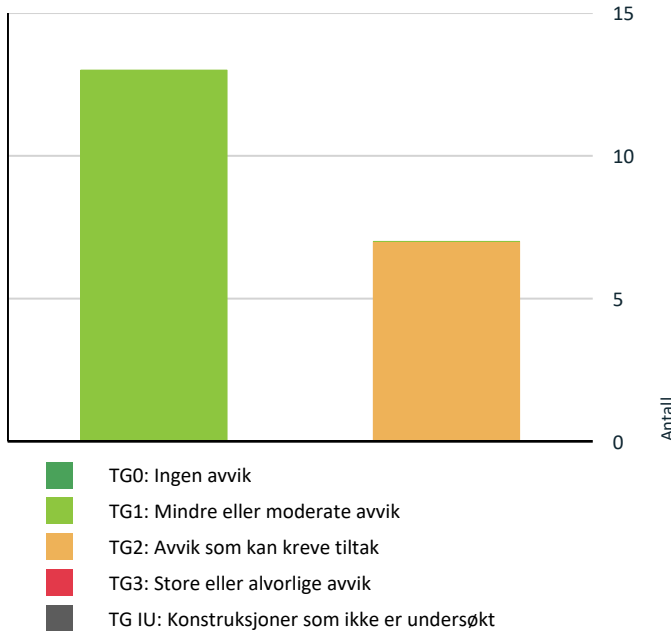
Hjemmelshaver har endret planløsningen i boligen, dermed stemmer det ikke godkjent byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠ **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ⚠ **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ⚠ **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ⚠ **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ⚠ **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ⚠ **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ⚠ **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1896

Anvendelse

Eiendommen kan benyttes til helårsbeboelse.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Bad	Hjemmelshaver opplyser om: Totalrenovert hele badet
2024	Brannsikring.	Hjemmelshaver opplyser om: Mere brannsikring i fellesområdene
2023	Vedlikehold.	Hjemmelshaver opplyser om: Nytt søppelskur, nytt callingsystem
2022	Brannsikring.	Hjemmelshaver opplyser om: Nytt brannvarslingsystem, branddører
2021	Oppgradering/vedlikehold.	Hjemmelshaver opplyser om: - Rev vegg til tidligere soverom. (Soverommet var der tv stuen er nå. - Byttet gulv og la opp noen nye stikkontakter. - Malte om hele leiligheten. - Folierte kjøkken som er opprinnelig blått - Byttet innedører og malte de - Gipset inn synlige tredragere i taket. - Byttet til marmor benkeplater på kjøkkenøy og kjøkkenbenk - Bygget inn garderobe på soverom og bygget tv-hylle i tv-stuen.

UTVENDIG

TC 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har ca. 14 stk. takvindu, med ukjent byggeår. og 4stk. vanlige vinduer.

Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet.

Av den grunn er ikke alle vinduer kontrollert. Avvik kan derfor forekomme. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer kan slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Påvist defekt håndtak på takvindu inne på soverom 2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

- Reparere eller skifte defekt håndtak på takvindu.
- Kontrollere funksjon på vinduet, inkludert åpne-/lukkemekanisme og tetning.
- Kontakt borettslag/sameie for nærmere informasjon.

Konsekvens:

- Defekt håndtak kan medføre redusert funksjon og vanskeliggjøre åpning/lukking av vinduet.
- Kan påvirke muligheten for lufting og rømningsvei (der dette er aktuelt).
- Kan over tid føre til redusert tetthet dersom vinduet ikke lukkes korrekt.

TC 2 Dører

Beskrivelse

Fabrikk malt hoveddør av merke Swedoor, med brannklasse B30 og lydklasse dB35.

Dør mot baktrapp/felles trapp, uten synlig klassifisering.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist skade/riss/hakk på dørkarm og manglende deksel rundt låssylinder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

- Utføre lokale utbedringer av dørkarm, herunder sliping, sparkling og overflatebehandling ved behov.
- Montere deksel rundt låssylinder for å sikre korrekt utførelse og beskyttelse.
- Kontrollere dørens generelle tilstand og funksjon.

Konsekvens:

- Skader i dørkarm er i hovedsak av estetisk karakter, men kan gi redusert beskyttelse mot slitasje og fukt over tid.
- Manglende deksel rundt låssylinder kan føre til økt slitasje og redusert beskyttelse av låsemekanismen.
- Forholdene har begrenset betydning for funksjon, men kan påvirke utseende og vedlikeholdsbehov.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TC 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

Påvist skader/sprekker/hakk/riss og knirk.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tiltak:

- Utføre lokale utbedringer som sliping og overflatebehandling ved behov.
- Etterfeste gulvbord for å redusere knirk.
- Ved større skader kan det være aktuelt å skifte deler av eller hele gulvet.

Konsekvens:

- Skader som hakk, riss og sprekker er i hovedsak av kosmetisk karakter, men kan forverres ved videre slitasje.
- Knirk kan oppleves som sjenerende og indikere bevegelser i gulvkonstruksjonen.
- Forholdet har normalt begrenset betydning for konstruksjon, men kan påvirke brukskomfort og opplevd standard.

TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er originalt fra byggeår og at avvik utover dagens normer således må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

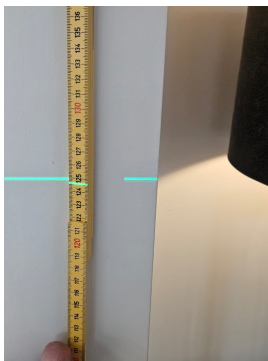
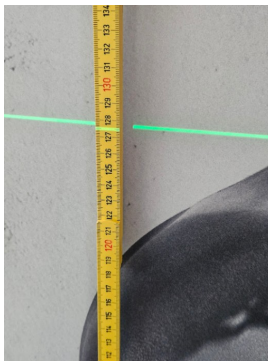
Tilstandsrapport

Tiltak:

- Foreta nærmere vurdering av årsak til skjevheter (setninger, svikt i konstruksjon eller underlag).
- Utføre oppretting av gulv ved avretting eller konstruktive tiltak dersom det anses hensiktsmessig.
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som denne.
- Ved fremtidig rehabilitering kan det vurderes å utbedre forholdet.

Konsekvens:

- Målt høydeforskjell på 15–30 mm overstiger anbefalte toleranser og gir tilstandsgrad 2.
- Skjevheter kan påvirke bruk, møblering og gi økt slitasje på overflater.
- Kan indikere mindre bevegelser i konstruksjonen.
- Forholdet vurderes ikke som akutt, men kan ha betydning for komfort og opplevd standard.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har peis/ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tiltak:

- Kontrollere omfang og årsak til sprekker/riss i pipeussen.
- Utføre reparasjon av puss, herunder utbedring av riss og ny overflatebehandling.

Konsekvens:

- Sprekker og riss i puss kan gi redusert overflatebeskyttelse og estetisk forringelse.
- Dersom skadene utvikler seg, kan det føre til videre nedbrytning av overflaten.
- Forholdet har normalt begrenset betydning for funksjon, men bør følges opp.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkklakkerte innerdører med profilert overflate.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Påvist skjevhet på dørblad til badetrom.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Tiltak:

- Justere dørblad og hengsler for å oppnå korrekt innstilling og lukking.
- Kontrollere karm og innfesting for eventuelle skjevheter.
- Ved behov rette opp eller skifte dør dersom skjevheten ikke lar seg justere.

Konsekvens:

- Skjevhet kan gi redusert funksjon, som dårlig lukking eller behov for kraft ved bruk.
- Kan medføre utetthet og redusert tetthet mot fukt og lukt fra våtrommet.
- Økt slitasje på hengsler og beslag over tid.
- Forholdet påvirker primært funksjon og brukskomfort.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har garderobeskap i ved entre.

Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet under befaring. Det ble imidlertid ikke opplyst om kjente feil, mangler eller problemer knyttet til tekniske anlegg eller funksjoner i boligen på befaringsstidspunktet. Vurderingen er basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger, og kjøper må være oppmerksom på at skjulte feil eller mangler kan forekomme.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

I 2017 skriver Oslo Advokatkontor AS følgende: Lagmannsretten har klart kommet til at levetiden på bad er 30-50 år. Levetiden bestemmes av grundigheten ved utførelse og type produkter som er brukt i tettesjiktene. Den øvrige konstruksjonen i gulv og vegger er også avgjørende, og vil ha betydning for våtrommets levetid. Totalvurderingen av badet lar seg derfor ikke vurdere. Derfor er kun kontroll av membran i sluk, fuktsøk på overflater, og boring i tilstøtende konstruksjoner utført, og er bakgrunn for beskrivelsen i rapporten.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte vegger, himling med malte plater.

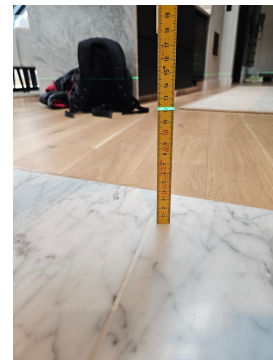
Årstall: 2026 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punkt laser, målt ca. 27mm fra ferdig overflate gulv ved dør til overkant sluk.



ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlige smøremembran rundt sluk. Tilsendt dokumentasjon, kontakt hjemmelshaver for nærmere informasjon.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med Servant, Veggmontert toalett, Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk av trekk montert på vegg, samt luftepalte under dørblad.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i tilstøtende veggen mot badet, samt fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, ingen forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken av merke Ikea, innredet med: Kjøøl/fryseskap, Oppvaskmaskin, Platedopp, Stekeovn, Vannstoppsystem, Komfyrvakt, Mekanisk avtrekksvifte, kjøkken øy, steinplate i mellom benkeplate og overskap, enkel vask med ett greps blandebatteri.

Hjemmelshaver opplyser om at kjøkken fronter ble foliert i 2021.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Anlegget er kun visuelt sjekket, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Deler av anlegget er fornyet i 2026, resten er fra ukjent alder.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av ukjent materialer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Utenom bad og kjøkken har boligen naturlig ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold).

Baderom har mekanisk avtrekk fra 2026.

Krav for luftbehandling har blitt strengere de etterfølgende år, boligen tilfredsstillende ikke dagens krav.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

Det anbefales ventilatør ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Boligen tilfredsstillende ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tiltak:

- Vurdere oppgradering av ventilasjonsløsning, eksempelvis etablering av mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon.
- Kontrollere eksisterende ventilasjon og lufttilførsel, og utbedre ved behov.
- Sørge for tilstrekkelig luftutskifting i henhold til dagens anbefalinger og krav.

Konsekvens:

- Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav, noe som kan gi redusert luftkvalitet og innneklima.
- Økt risiko for fukt, kondens og mugg-/soppdannelse.
- Kan føre til luktproblemer og redusert bokomfort.
- Over tid kan forholdet påvirke bygningsmaterialer og levetid negativt.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Baderom er innredet med vegghengt wc.

Fremlagt dokumentasjon.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Fremlagt dokumentasjon.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Hjemmelshaver har montert varmepumpe i boligen. Den er plassert over baderomsdør.

Det ble ikke funksjonstestet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.



Tilstandsrapport

TC 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannstank av merke OSO, denne er plassert i himlingen på baderom.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kurs fortegnelser, den er plassert i garderobeskap i entre/gang.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016 Egenerklæringsskjema. Hjemmelshaver opplyser om at det er ukjent når anlegget ble totalrenovert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Egenerklæringen.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Hjemmelshaver opplyser om at det er ukjent når anlegget ble totalrenovert.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Egenerklæringsskjema.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Egenerklæringsskjema.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Det anbefales en el- takst på anlegget, dette er for eventuelle avdekke avvik/mangler på anlegget.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det foreligger kursfortegnelse, takstmann er ikke autorisert fagperson for å kontrollere om at kursfortegnelse samsvar med antall sikringer. Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.

Det anbefaler en EI-takst av anlegget:

Forklaring hensikten og fordeler med EI- takst:

Hensikt.

- En EL-takst er en systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget for å vurdere sikkerhet, tilstand og samsvar med gjeldende forskrifter. Formålet er å avdekke feil, mangler og potensielle risikoforhold som kan føre til elektrisk støt, brann eller driftsproblemer. Taksten gir en dokumentert status på elanlegget slik det fremstår på kontrolltidspunktet.

Fordeler.

- Øker personsikkerhet og reduserer risiko for brann og elektrisk ulykke.
- Avdekker skjulte feil og mangler som ellers kan bli kostbare over tid.
- Gir trygghet og forutsigbarhet for eier, kjøper og selger.
- Kan brukes som beslutningsgrunnlag ved kjøp, salg eller rehabilitering.
- Dokumentasjon kan være fordelaktig overfor forsikringselskap og ved eierskifte.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant Det er heller ikke krav at takstmann skal utføre radonmåling ved utarbeidelse av tilstandsrapport iht. NS 3600. Radonmåling regnes som en egen fagmåling som må utføres over tid.

Det ble ikke oppdaget avvik/feil på brannskille i vegger på tilgjengelige plasser på befaringsdagen, avvik kan forekomme. Ved tvil, anbefales det nærmere undersøkelser.

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

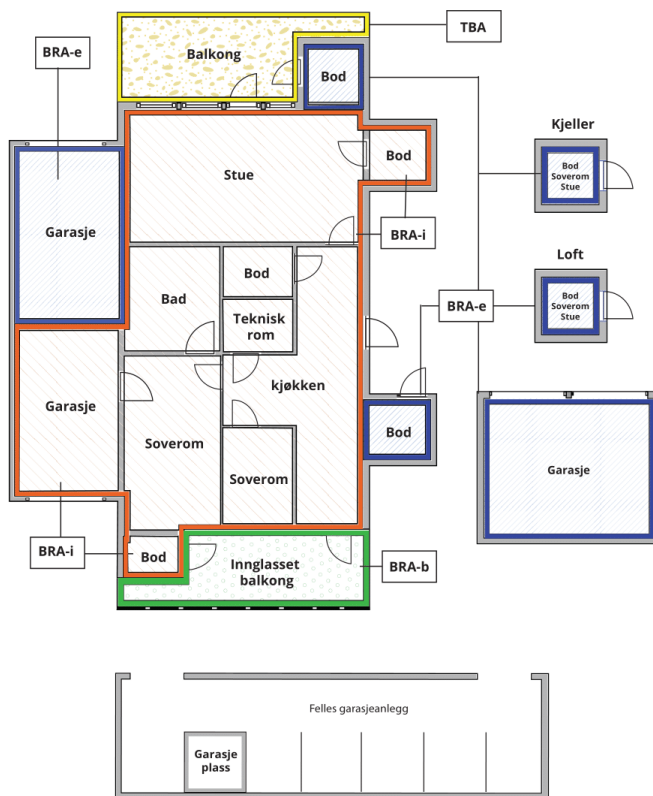
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	114	11		125	
SUM	114	11			
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, bad, innvendig bod., entré, kjøkken, stue, spisestue.	Bod 2. u. etasje	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift

og mangle godkjenning fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Boligen ble målt til ca. 114,23m², avrundes til 114m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.

Boden i U. etasje ble målt til ca. 10,91m², avrundes til 11m².

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Etasjen har skråtak/himling, dermed tilfredsstillende ikke hele etasjen kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger.

Målbart gulvareal er ca. 102m², fratrukk på ca. 12m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Hjemmelshaver har endret planløsningen i boligen, dermed stemmer det ikke godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det ble ikke påvist/avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter på befaringens dagen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	110	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Etasjen har skråtak/himling, dermed tilfredsstillers ikke hele etasjen kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger.
Målbart gulvareal er ca. 102m², fratrukk på ca. 12m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.4.2026	Jung Bui	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	391		9	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skovveien 5

Hjemmelshaver

Molund Espen, Thoresen William Sørensen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til på Frogner i Oslo, i et etablert og rolig boligområde. Det er gangavstand til et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, serveringssteder og offentlig kommunikasjon.

Området har nærhet til rekreasjonsområder som Frognerparken og sjøområdene ved Oslofjorden. Det er også kort avstand til Aker Brygge og Tjuvholmen med et variert tilbud av kultur og servering.

God offentlig kommunikasjon via buss, trikk og tog fra nærliggende holdeplasser. Området har også nærhet til skoler, barnehager og øvrige servicetilbud.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Lukket bakgård med sykkelparkering, sittegrupper og beplantning.

Oppvarming/parkering

Boligen varmes opp via varmepumpe og elektrisk.

Hjemmelshaver opplyser om at det ikke medfølger parkeringsplass til boligen. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2026	Kontakt hjemmelshaver for nærmere informasjon. Da skjermaturet ikke støttet filen.	Gjennomgått	5	Nei
Dokumentasjon vvs		Kontakt hjemmelshaver for nærmere informasjon.	Gjennomgått	11	Nei
Firesafe		Kontakt hjemmelshaver for nærmere informasjon.	Gjennomgått	13	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Egenerklæring

Skovveien 5, 0257 OSLO

10 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skovveien 5	Skovveien 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

siden 2021. Flyttet inn på senhøsten.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Molund, Espen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

revet ned og bygget opp på nytt.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bui Solutions AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2026

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Gikk over div elektrisk anlegg

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Boligelektrikern AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 54611663

Egenerklærings skjema

Name

Espen Molund

Date

2026-04-10

Identification

 **Espen Molund**



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Espen Molund

10/04-2026
18:32:45

BankID OIDC
High

Nabolagsprofil

Skovveien 5 - Nabolaget Nedre Frogner/Solli plass - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Niels Juels gate Linje 12N	1 min	0.1 km
Niels Juels gate Linje 12	1 min	0.1 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	9 min	0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min	1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min	1.2 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	7 min	0.5 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	9 min	0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	21 min	1.7 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	14 min	1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min	2.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	4 min	0.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	6 min	0.5 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

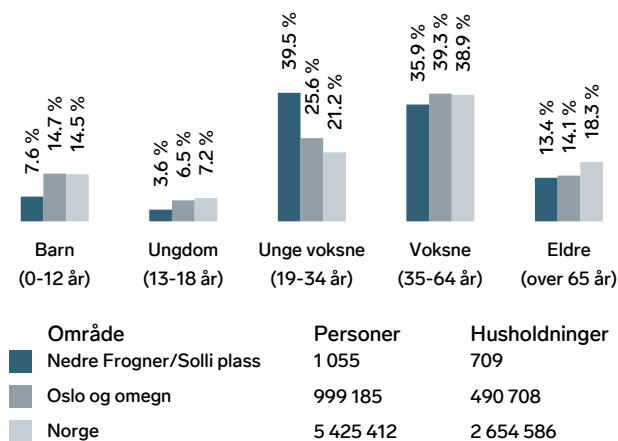
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Barnehager


Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 14 barn	2 min	0.2 km
Studentenes Småbarnstue SiO (0-5 år) 21 barn	5 min	0.4 km
Skillebekk barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min	0.4 km


Dagligvare


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

Primære transportmidler









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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 96/100

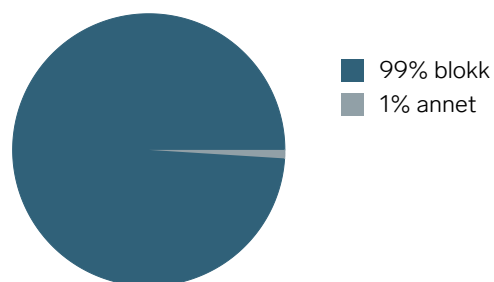
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

- | | |
|--|---|
|  Inkognito terrasse balløkke
Ballspill | 3 min 
0.3 km |
|  Trafotaket streetbasketanlegg
Ballspill | 6 min 
0.5 km |
|  SATS Solli plass | 3 min  |
|  Friskis & Sveltis Oslo | 11 min  |

Boligmasse







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

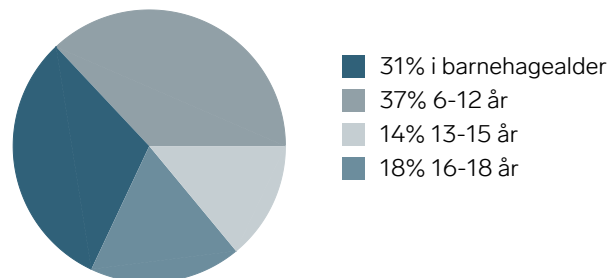
Sitat fra en lokalkjent



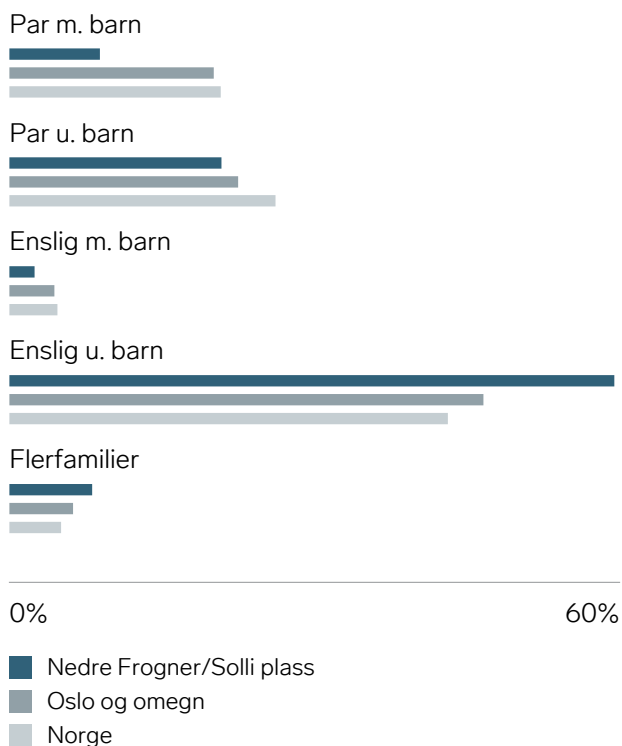
Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  VIA Vika Shopping & Restauranter | 11 min  |
|  Apotek 1 Skovveien | 1 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

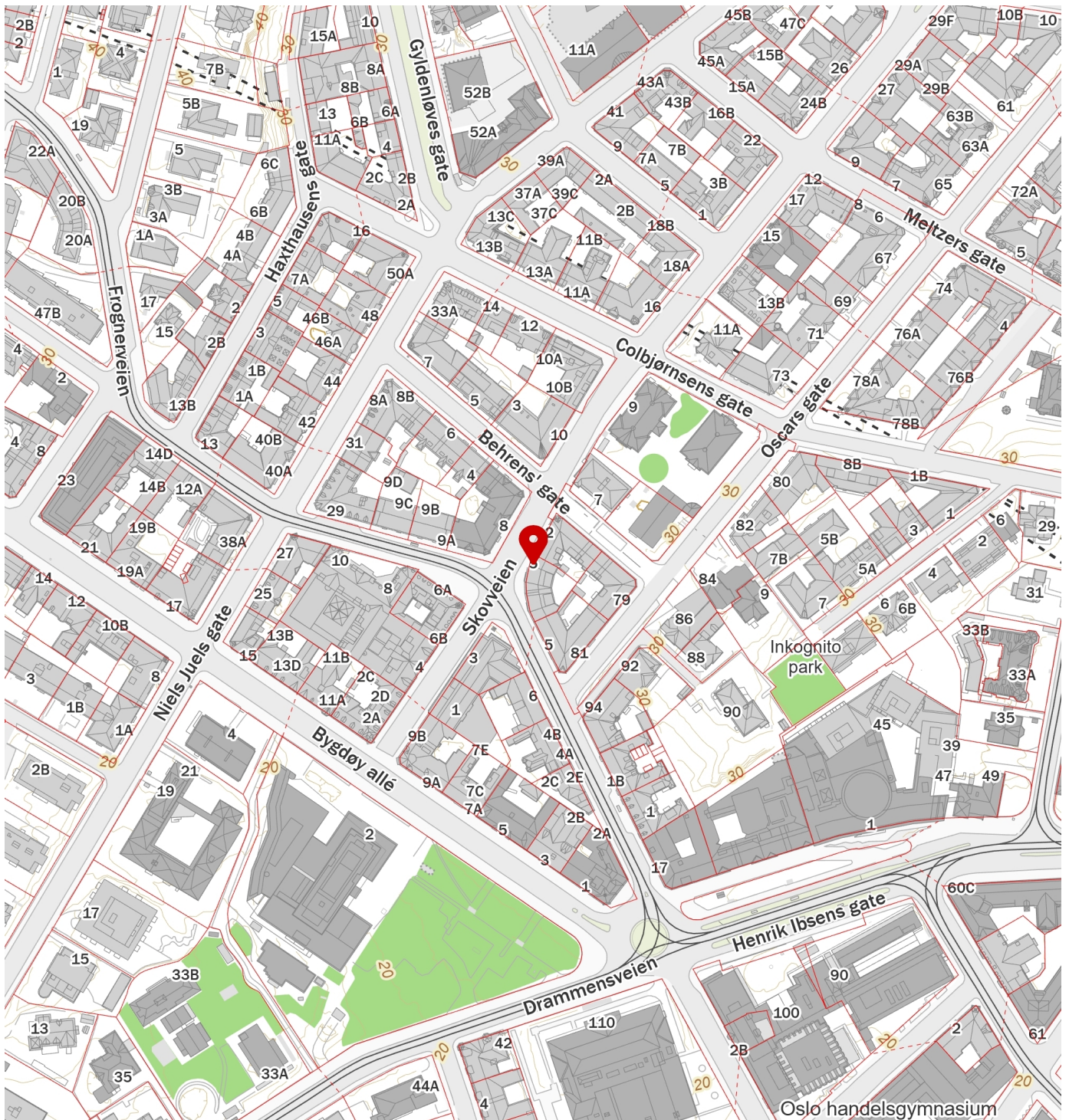
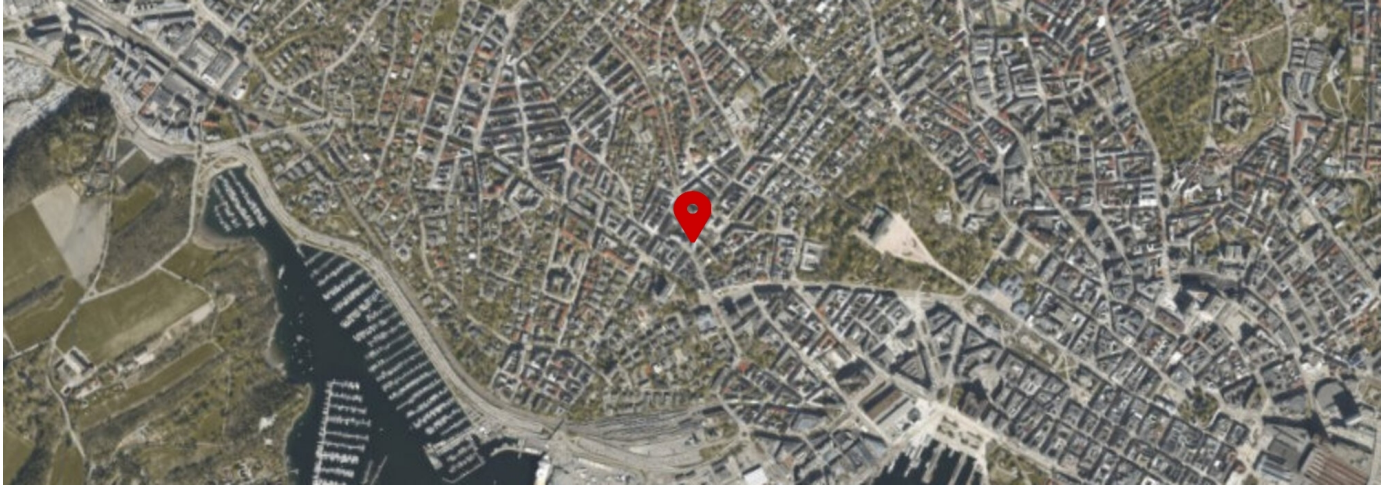


Familiesammensetning



Sivilstand

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



SAMEIET SKOVVEIEN 5

HUSORDENSREGLER

Butikkseksjon:

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

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

Leilighetene:

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

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

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

Oslo, 17. april 2024

SAMEIET SKOVVEIEN 5

Styret.

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKOVVEIEN 5

§ 1 NAVN OG OMFANG.

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

1 næringsseksjon med brøk 184/1000

4 boligseksjoner med brøk 117/1000

4 boligseksjoner med brøk 87/1000

9 seksjoner med brøk 1000/1000

§2 RETTSLIG RÅDERETT.

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

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

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

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

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

§ 3 FYSISK RÅDERETT.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 FELLESUTGIFTER.

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

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

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

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

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

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

§ 5 SAMEIETS PANTERETT.

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

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

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

§ 6 ETTERSYN.

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

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

§ 7 MISLIGHOLD.

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

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

§ 8 SAMEIERMØTE.

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

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

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

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

[5] Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

§ 9 OM SAMEIERMØTET.

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

[2] Det ordinære sameiermøtet skal:

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

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

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

§ 10 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE.

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

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

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

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

§ 11 INHABILITET.

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

§ 12 SAMEIESTYRET.

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

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

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

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

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

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

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

§ 13. STYRETS OPPGAVER M.V.

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

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

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

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

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

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

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

§ 14 EIERSEKSJONSLOVEN.

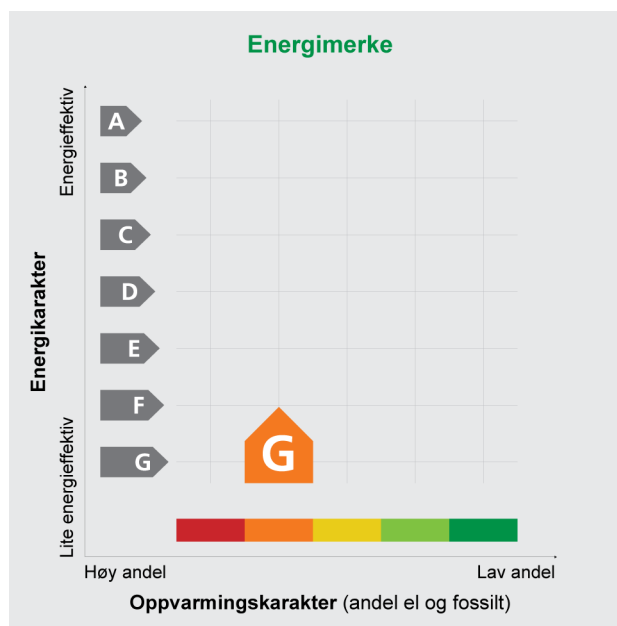
[1] For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner med senere endringer til anvendelse.

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

Vedtektene er sist oppdatert etter sameiermøtet 22 mai 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Skovveien 5
Postnr	0257
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	213
Bnr.	391
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1254953
Dato	26.04.2021



Innmeldt av	Marius Dahl
-------------	-------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Utskifting av vindu
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1896

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 97

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Skovveien 5
Postnr/Sted: 0257 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 26.04.2021 15:25:21

Energimerkenummer: A2021-1254953

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Marius Dahl

Gnr: 213

Bnr: 391

Seksjonsnr: 9

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 7: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 8: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 9: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Martin Markhus
SKOVVEIEN 5

Dato: 13.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530242
9117593

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.213 BNR. 391

Vi viser til bestilling av 20260410 for SKOVVEIEN 5.

GNR. 213 BNR. 391

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.06.1895.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

504 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



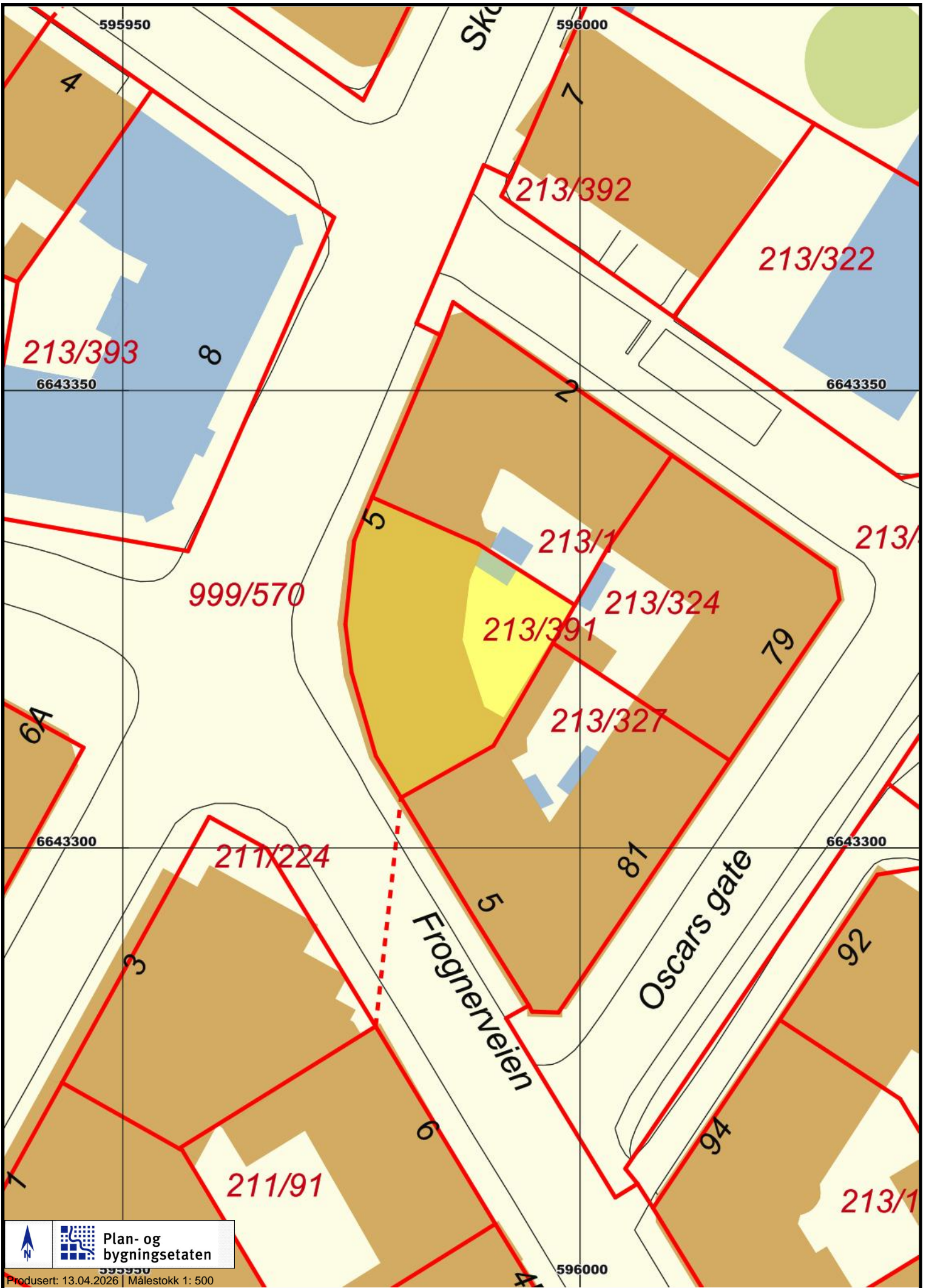
Plan- og bygningsetaten

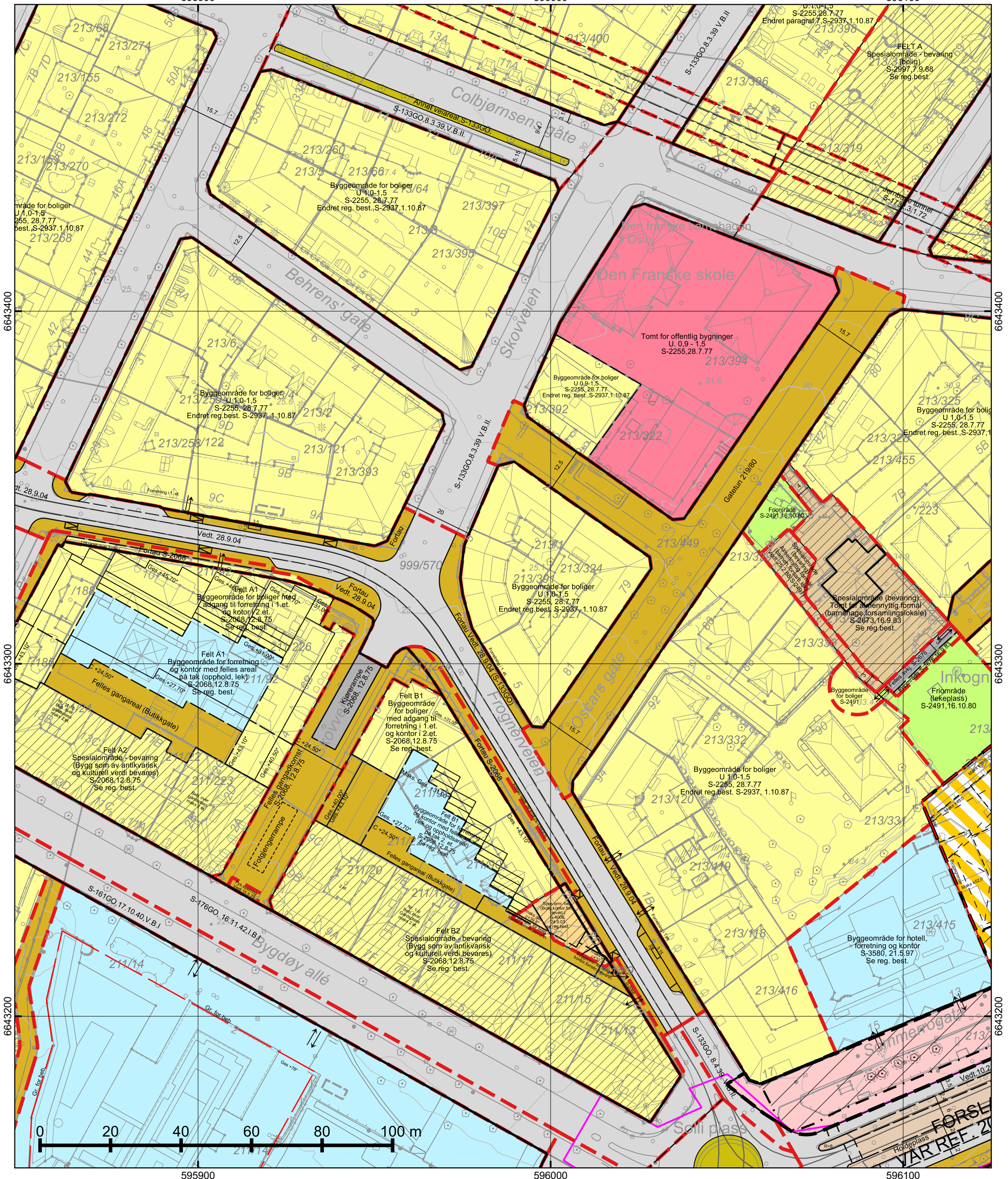
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no


Bankgiro: 6003.05.58920
[Org.nr.: 971 040 823 MVA](http://www.pbe.oslo.kommune.no)



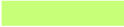

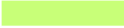



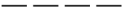


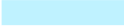



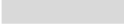








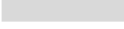








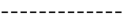



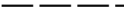







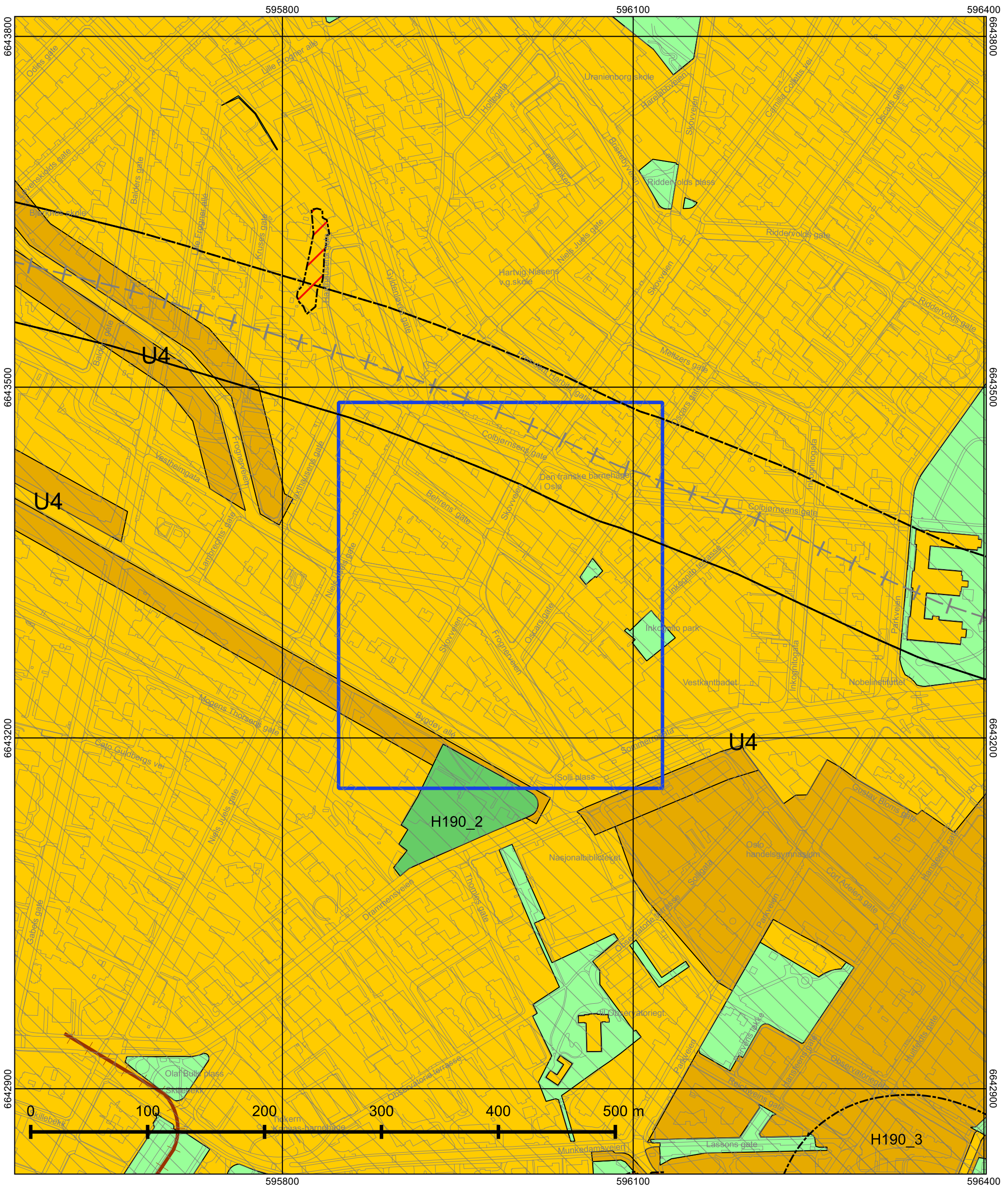
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 13.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 155812/ 86530242	Deres ref.:	
	Adresse: Skovveien 5	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 213/391		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	43 - Anlegg for lek og opphold		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Beregnet senterlinje veg
	73 - Felles gangareal		Regulert kjørefelt
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	121 - Forretning og kontor		Bebyggelse som inngår i planen
	140 - Bolig/forr./kontor		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Eksisterende tre som skal bevares
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2013 - Torg		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	73 - Felles gangareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 155812/86530242

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi