EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260456
Addresse	Skovveien 18 B		
Postnr.	0257	Sted	OSLO
Selgers navn	Helene Harbitz Ellertsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år og 3 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF Skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

SP4782401.4.I

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

montering av 1 stk 4-veis stikk på kjøkken og 1 stk dobb stikk på bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon fra Proff elektriker AS i 2025.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet varmtvannsbereder i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Regning fra skift av varmtvannsbereder og lekkasjestopper.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Taket ble skiftet i regi av sameiet i 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

A. Hansen gruppen

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet 4 vinduer i 2022 av A. Hansen gruppen. Skiftet membran på terrassen i 2023 av KPS Bygg. Fasade ble rehabilitert i regi av sameiet i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon av ny membran på terrasse. Regning for 4 nye velux vinduer

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montering av jordfeilautomat for vm kurs.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Regning av arbeidet.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vinduer og terrasse

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ble observert rotter ved søppelkassene i juli 2025. Rentokil var på befaring. Ikke hørt om problemet etterfølgende.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Jeg disponerer 2 boder i dag, en i kjelleren og en på loftet. Per d.d er det en uavklart uenighet internt i sameie om hvem som disponerer boden på loftet. Denne konflikten forsøkes løst på best mulig vis, men resultatet er fortsatt uklart.

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.09.2026

Signert av *Helene Harbitz Ellertsen*

Initialer selger:
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

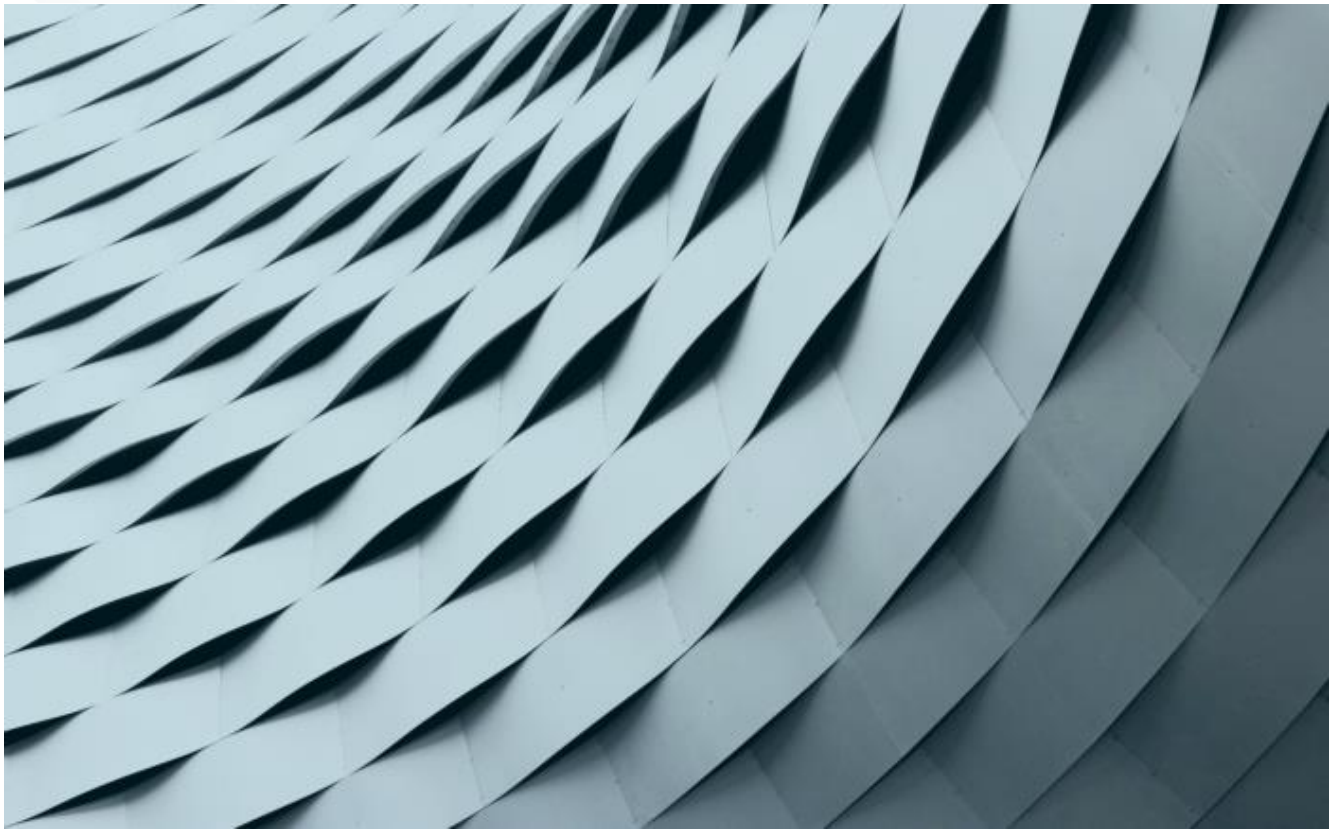
En del av Norske Boligrapporter

Skovveien 18 B, 0257 OSLO

OSLO kommune

gnr. 213, bnr. 402, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1828 **Referansenummer:** RG6734

Foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

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.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1894

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:
- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 1,13 - 2,12 - 3,77 meter, målt i leiligheten.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

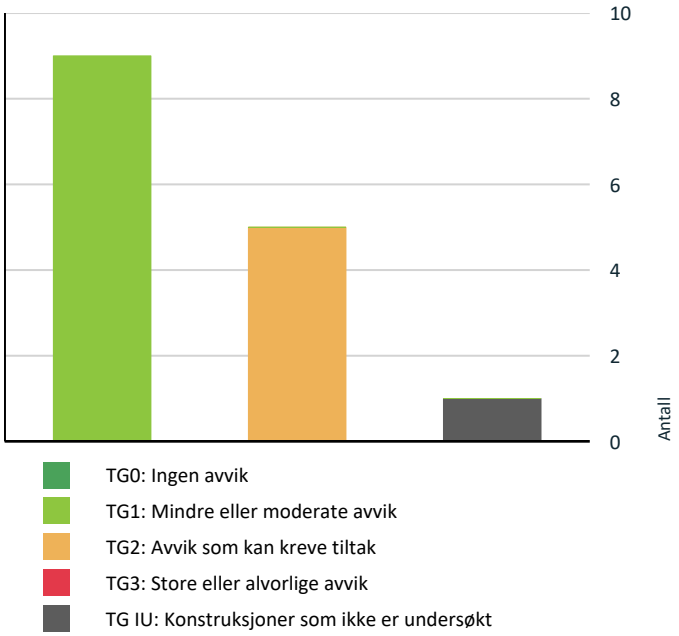
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1894

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Takvinduer med isolerglass, produsert i 2022.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, datert 1986.
Balkongskyvedøren er produsert i 1996.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i konstruksjon belagt med membran og gulvplater, målt til ca. 7,5 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

INNVENDIG

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe:
Type: Teglsteinspiper.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen tilknyttet den ene pipen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2017, hvor det er lagt ny smøremembran på originale overflater, og byttet sluk, samt lagt nye fliser.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Det er registrert en dør innenfor våtsonen ved dusjen, men siden dusjen har dusjdører, begrenses normalt vannsøl fra dusjsonen. Dører i trekonstruksjon har generelt høyere risiko for fukt og bør overvåkes nøye. I våtsoner bør membranen ifølge SINTEF Byggforsk avsluttes mot karmen, men dette kan ikke verifiseres visuelt, og dokumentasjon er ikke fremlagt.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

• - Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2017.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i stein.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Benkekjøleskap.

Automatisk vannstopper er montert.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• - Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert i skap i kjøkken.
Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper i kjøkken.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• - Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

• - Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 135 liter, byttet i 2024.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

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

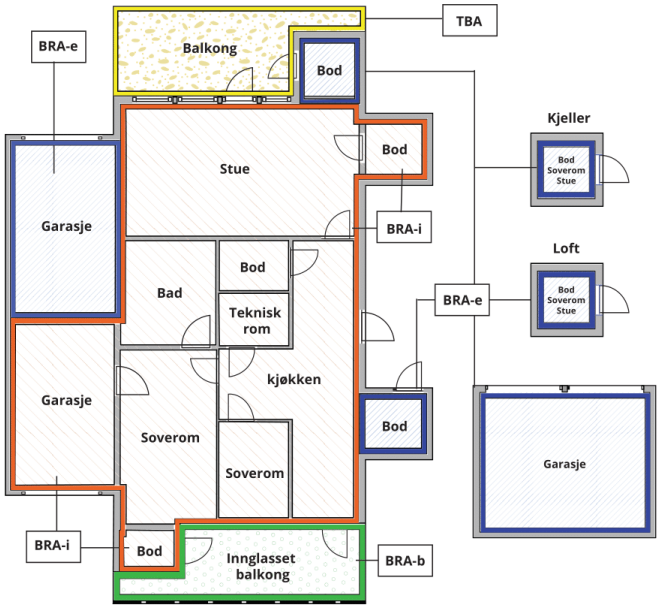
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
5. Etasje	64	4		68	7	4	72
Kjeller		4		4			4
SUM	**64**	**8**			**7**	**4**	**76**
SUM BRA	**72**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, entré/gang	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

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.
Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.8.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Helene Kristine Harbitz Ellertsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	213	402		13	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skovveien 18 B

Hjemmelshaver
Ellertsen Helene Kristine Harbitz

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	
2	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

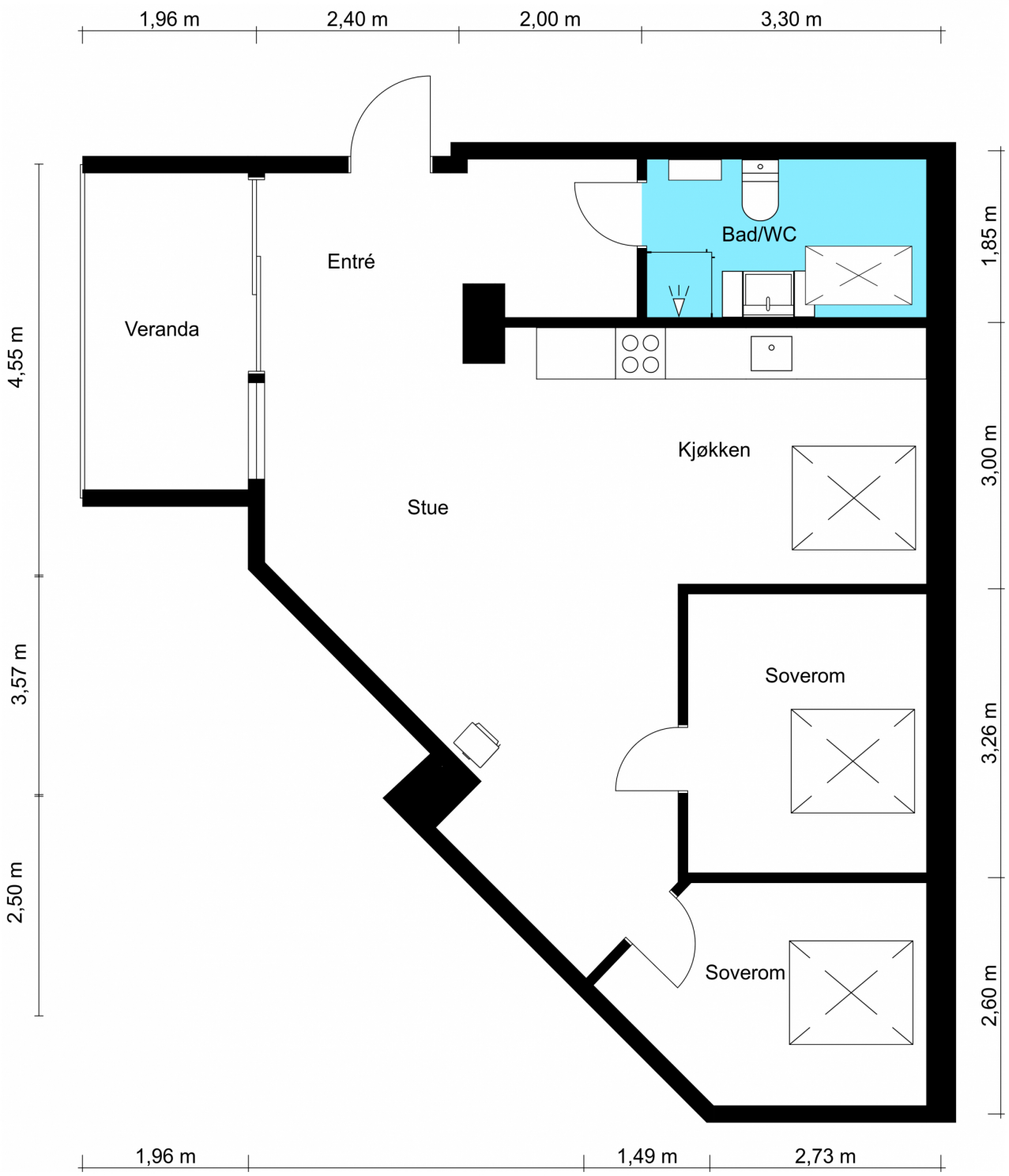
Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



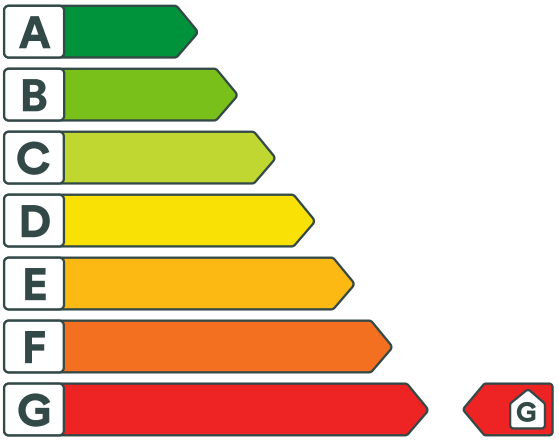
Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

enova

Energiattest



Adresse **Skovveien 18B, 0257 OSLO**	
Dato for energimerking **19.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-335460**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80513186**
Gårdsnummer **213**	Bruksnummer **402**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1894**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **331,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **331,60 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 567 kWh**

Skovveien 18B, 0257 OSLO

Detaljering

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

Skovveien 18B, 0257 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 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 10: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 21: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 22: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 23: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedtekter

for

Boligsameiet Skovveien 18

Organisasjonsnummer 971 273 348

Vedtatt 12. mai 1986
Endret 17. oktober 2007
Endret 25. april 2012
Endret 21. mai 2015
Endret 14. mai 2017
Endret 11. juli 2017
Endret 23. april 2018
Endret 30. mai 2021
Endret 12. desember 2022
Sist endret 4. mai 2023

§ 1

Sameiets navn er "Boligsameiet Skovveien 18". Sameiet består av 15 seksjoner av eiendommen gnr. 213, bnr. 402 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring.

§ 2

Sameiets formål er å ivareta sameiernes interesser for så vidt angår disponering, vedlikehold og drift av fellesareal, lekeplasser, teknisk, foruten drift og vedlikehold av bebyggelsen og sameiets eiendom forøvrig.
I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet, jfr. § 9.

§ 3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

§ 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Erverver av seksjonen og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallingen

skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.
Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 - tjueen - dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 - to - av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 - tre - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:
1) Årsberetning fra styret.
2) Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
3) Valg av styre med vararepresentanter.
4) Valg av revisor.
Andre saker som er nevnt i innkallingen.
Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 9

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende. Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:
1) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2) Endring i vedtektene.
3) Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 11

Sameiet ledes av et styre som er bemyndiget til å opptre på sameiets vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål.
Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger sameierne på sameiermøtet et styre. Styret kan bestå av inntil 5 medlemmer, med et minimum på 3 medlemmer, fortrinnsvis representert fra begge oppgangene. I tillegg velges 2 varamedlemmer. Styremedlem velges på det ordinære årsmøte av og blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.
Signaturrett tilligger styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.
Styrets medlemmer har normalt en tjenestetid på tre år. Det ordinære årsmøtet kan forlenge tjenestetiden. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Sameiet skal tilstrebe rekruttering til styrevervene ved å skifte ut ett medlem i styret hvert år.
Styret skal skrive referat fra styremøtene. Møtereferatet godkjennes av de deltakende styrerepresentantene. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

§ 12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.
Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.
Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 ganger i året.

§ 13

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

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§ 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at vesentlige brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor boligsameiet. Jevnfør lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31.

§ 16

Løsøre og avfall skal ikke hensettes på sameiets fellesarealer. Tilsmusses fellesarealer, skal det rengjøres uten unødvendig opphold. Styret kan, etter at en rimelig frist er gitt, besørge bortkjøring, rydding og/eller rengjøring for den ansvarliges regning.
Representerer forhold som nevnt over brannfare, eller er de på annen måte egnet til å true liv, helse og/eller sameiets verdier, kan styret, for den ansvarliges regning, umiddelbart treffe de nødvendige tiltak for å avverge faren.

§ 17

Den enkelte sameier har ansvar for vedlikehold og utskiftning av vinduene tilhørende egen seksjon. Skovveien 18 A og 18 B er oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig. Vindusglassene mot Skovveien og President Harbitz gate kan derfor ikke skiftes ut uten etter søknad til Byantikvaren.

Den enkelte sameier har ansvar for vedlikehold av egen balkong eller terrasse.

§ 18

Boligsameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Styret fastsetter à kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.
Hvis en sameier har oversittet forfallsdato med mer enn én måned for sin andel av sameiets fellesutgifter, kan sameiet drive inn kravet i henhold til lov av 13. mai 1988 nr 26 (inkassoloven).
Hvis en sameier har oversittet forfallsdato med mer enn én måned for sin andel av sameiets øvrige utgifter eller lån, kan sameiet drive inn kravet i henhold til lov av 13. mai 1988 nr 26 (inkassoloven).
Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende med 3 måneders skriftlig varsel, å flytte og å selge seksjonen.

§ 19

Sameiets styre innkaller til dugnad når det finner det formålstjenelig. Sameierne plikter å stille på slik dugnad med minst én person fra hver enkelt seksjon. Ved manglende oppfyllelse av denne plikten, kan sameiet belaste den aktuelle seksjonen en avgift på kr. 1 000,- inntil 2 ganger pr kalenderår. Avgift inndrives på lik linje og sammen med de ordinære fellesutgiftene.

§ 20

Sameiet har et FX brannalarmsystem med detektorer i hver eierseksjon og i hver brann celle i fellesarealene. Det er installert en brannsentral i første etasje i oppgang A. Hver sameier har plikt til å sette seg inn i brukerveiledningen for betjening av sentralen, slik at feilmeldinger kan stoppes. Dersom sameieren har leid ut sin seksjon, er det sameierens plikt å påse at også leietakeren tilsvarende setter seg inn i brukerveiledningen. Dersom sameiet pålegges et gebyr ved falsk alarm og utrykking, er det vedkommende sameier hvis seksjon er årsaken til utrykkingen som må dekke gebyret.

Det er ikke tillatt å koble fra detektorene i taket i seksjonene eller i fellesarealene som er koblet til brannsentralen. Branndører i kjeller og til loft skal alltid holdes lukket. Detektorene skal dekkes til dersom det initieres arbeider som påfører disse støv.

§ 21

I forkant av oppussing som krever endring i byggkonstruksjon (vegger, vinduer, dører, tak og gulv) samt VVS-arbeider i byggkonstruksjonen, skal Seksjonseier rådføre seg med styret.

§ 22

Sameiet inngår en felles avtale for leveranse av bredbånd. Bredbåndskostnad skal fordeles på sameierne med lik andel per seksjon. TV-abonnement er hver enkelt seksjonseiers ansvar.

§ 23

Boligsameiet har tatt opp felles rehabiliterings lån. Sameiet har praktisert låneforholdet slik at den enkelte seksjonseier kan innfri sin del av lånet individuelt hvis seksjonseieren ønsker det. Overfor långivende bank hefter likevel den enkelte seksjonseier for felles ansvar og forpliktelser i henhold til sameierbrøken.

§ 24

Egenandel ved bruk av sameiets forsikring dekkes av den enkelte sameier i sin helhet. Unntak gjelder dersom skaden skyldes manglende vedlikehold fra sameiets side eller skadene primært gjelder på sameiets felles bebyggelse.

§ 25

Seksjon nr 2 har rett til å plassere en 200 liters varmtvannsbereder i Boligsameiets fellesareal i bryggerhuset i kjelleren hvor den nå er plassert uten forutgående samtykke. Seksjon nr 2 har full vedlikeholdsplikt og alt ansvar for varmtvannsberederen. Berederens strømtilførsel skal tas fra seksjon nr 2. Plasseringsretten skal gjelde i 20 år fra 1. mai 2022 til 30. april 2042. Retten er betinget av betaling av en månedlig avgift. Ved manglende betaling skal berederen fjernes. Dersom Boligsameiet trenger plassen til annet formål, kan plasseringsretten sies opp med 6 måneders skriftlig varsel.
For benyttelse av fellesareal i bryggerhuset i kjelleren skal seksjon nr 2 betale en månedlig avgift på 250 NOK, indeksregulert i henhold til konsumprisindeksen fra samme tidspunkt, til sameiets konto fra 1. mai 2022.

§ 26

For øvrig kommer Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

Organisasjonsnummer 971 273 348

Vedtatt 12. mai 1986
Endret 17. oktober 2007
Endret 25. april 2012
Endret 21. mai 2015
Endret 14. mai 2017
Endret 11. juli 2017

Endret 23. april 2018
Endret 30. mai 2021
Endret 12. desember 2022
Sist endret 4. mai 2023

Husordensregler
for Boligsameiet Skovveien 18

Endret 17. oktober 2007

Endret 25. april 2012

Sist endret 26. mai 2023

Hensikten med husordensreglene er å skape trivelige og gode forhold innen Sameiet vårt. Alle som bor i Sameiet og besøkende plikter å opptre hensynsfullt overfor andre i huset og følge disse reglene.

Husordensreglene er et supplement til Boligsameiets vedtekter. Brudd på disse reglene kan gi de samme konsekvenser som brudd på bestemmelser i Vedtektene.

Det er bare Sameiermøtet som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje med minst 2/3 flertall. I så fall sendes nye regler til alle beboerne.

1. Plikt til å låse

Inngangsdørene og porten skal holdes låst til enhver tid

2. Fellesareal, fellesrom og boder i kjeller og på loft

Styret og Sameiemøtet fastsetter hvordan fellesrom kan benyttes. Det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler i fellesarealene mellom bodene. Kjellerbodene skal luftes om sommeren på en slik måte at uvedkommende ikke kan ta seg inn i huset. Vinduene i bodene skal holdes forsvarlig lukket om vinteren. Bodene skal merkes med seksjonsnummer og holdes avlåst.

3. Oppgangene

Oppgangene skal ikke brukes som unødig oppbevaringsplass for private eiendeler. Barnevogner skal settes på anvist sted. Sykler og ski kan plasseres i fellesrom i kjelleren og ikke i Sameiets fellesarealer.

4. Arbeid

Det legges til grunn at ved arbeider/aktiviteter som medfører unormalt mye tilsmussing av trapper og andre fellesarealer, rengjøres dette umiddelbart av den som måtte være ansvarlig for tilsmussingen. Blir ikke dette utført står styret fritt til at dette rengjøres for vedkommende sameiers regning etter at en advarsel er gitt.

5. Terrasser og balkonger

Terrasser og balkonger skal holdes frie for is og snø i vinterhalvåret. Sluk og nedløpsrør fra disse skal til enhver tid holdes rene og åpne.

6. Skader

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende, eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig. Likeledes står sameier ansvarlig for skader påført av leietaker ved eventuell fremleie.

7. Avfall

Søppel skal legges i søppelkassene i bakgården. Søppeltømmerne tar ikke med avfall utenfor søppelkassene. Å sette fra seg søppel og skrot utenfor søppelkassene eller i husets fellesarealer er til bry for alle i sameiet, og derfor ikke tillatt. Beboerne har ansvar for eget avfall.

8. Vaktmester

Boligsameiet har en vaktmesterordning. Beboerne plikter selv å utføre vanlig rydding og vedlikehold rundt egen leilighet. Styret sørger for vintervedlikehold av fortauene.

9. Dugnad

Styret bestemmer dugnader for stell av utearealer og andre fellesarealer. Beboerne plikter å delta i dugnadsarbeidet.

10. Bruk av leiligheten, støy

Leiligheten må ikke benyttes slik at den sjenerer andre. Særlig i tidsrommet mellom kl. 23 og 08 skal det være ro. Bruk av musikkanlegg og støyende instrumenter må ikke skje på en slik måte at naboene forstyrres.

11. Grilling

Det er tillatt å grille i bakgården samt på terrasser og balkonger, men kun dersom elektrisk- eller gassgrill benyttes.

12. Husdyr

Husdyr er tillatt, såfremt det ikke fører til problemer for andre beboere. Husdyr skal ikke løpe fritt i Sameiets fellesarealer, og det er eiers ansvar å påse at eventuell avføring blir fjernet fra Sameiets fellesarealer umiddelbart. Styret avgjør tvister om dyrehold.

13. Gårdsplass og portrom

Det skal ikke parkeres motorkjøretøy på gårdsplass eller i portrom.

14. Branndetektorer

Det er ikke tillatt å koble fra detektorene i taket i seksjonene eller i fellesarealene som er koblet til brannsentralen. Branndører i kjeller og til loft skal alltid holdes lukket.

Detektorene skal dekkes til dersom det initieres arbeider som påfører disse støv.

15. Navn på postkasser og ringeklokker:

Den enkelte seksjonseier plikter å melde navnendring på postkasse og ringeklokke til person utpekt av styret som vil foreta nødvendig bestilling hos leverandør. Ved utleievirksomhet er det seksjonens eier som bekoster de bestilte navneskilt.

Endret 17. oktober 2007

Endret 25. april 2012

Sist endret 26. mai 2023

Docusign Envelope ID: 5B11EF6F-2497-8084-80BE-522FB1E1FEA2

Styrets årsberetning for 2025

Sameiet Skovveien 18

Tillitsvalgte

Styreleder:

Hannah Greve Sunde

Styremedlemmer:

Herman Melbye

Helene Ellertsen

Marianne Düring

Sebastian Greve Sunde

Varamedlemmer:

Per Düring

Forretningsførsel og revisjon

Sameiets revisor er Gunhild Engelsviken Sedal.

Forretningsførselen er utført av Tom A. B. Hermansen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Per Düring leverer vaktmestertjenester.

Living Clean AS leverer renholdstjenester.

Takster og forsikringer

Boligsameiet Skovveien 18 består av adressene Skovveien 18A og Skovveien 18B.

Sameiet består av 15 seksjoner av eiendommen gnr. 213, bnr. 402 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring. Gården er fullverdiforsikret gjennom IF.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden arbeidet med og diskutert saker som gjelder sameiets økonomi, overgang til fibernett samt diverse saker som gjelder sameierne.

Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven/lov om borettslag/lov om eierseksjonssameier og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene/andelseierne/sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Docusign Envelope ID: 5B11EF6F-2497-8084-80BE-522FB1E1FEA2

Ansatte/arbeidsmiljø og ytre miljø

Arbeidsmiljøet i styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Økonomi

Resultatregnskapet viser et resultat på NOK 173 055.

Viser til regnskapet med oversikt over budsjett samt revisjonsberetningen.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 28 April, 2026

Signed by:
Hannah Greve Sunde
69A5D57423C64A9...

Hannah Greve Sunde

Styreleder

ÅRSREGNSKAP for 2025 for Boligsameiet Skovveien 18

Driftsresultat		2025	2024	2026 budsjett
Driftsinntekter				
Salgsinntekter				
3110	Fellesutgifter	769 296,00	769 296,00	769 296,00
3111	OBOS Open Net bredbånd fakturert	41 220,00	46 425,00	41 220,00
3200	Opptak av lån i DNB	1 633 013,37	-	-
3200	Leie av plass for varmtvannsbereder	3 378,23	3 204,00	3 380,00
3210	Maling av vinduskarmer fasade	141 375,00	9 929,50	
8050	Fakturerte rentebelastninger	116 724,93	78 764,00	179 603,64
2200	Fakturerte avdrag på lån	74 526,84	-	102 912,36
Salgsinntekter:		2 779 534,37	907 618,50	1 096 412,00
Driftskostnader				
Annen driftskostnad				
6320	Kommunale avgifter	364 290,29	330 135,60	375 000,00
6340	Lys, varme	8 257,32	8 524,72	8 500,00
6360	Renhold	61 365,00	63 495,00	64 000,00
6552	Tripletex regnskap	2 685,00	2 685,00	2 700,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 655 799,15	3 762,50	4 000,00
6610	Brannsikring (Note 5)	51 103,25	52 834,44	53 000,00
6705	Honorar regnskap	61 321,00	59 545,88	62 000,00
7500	Forsikringspremie (Note 4)	200 325,00	183 257,00	212 341,00
7600	Lisensavgift bredbånd OBOS Open Net	41 220,00	46 780,20	41 220,00
7740	Øredifferanser	- 2,00	- 12,00	-
7770	Bank gebyrer	19 156,00	293,30	360,00
7792	Annen kostnad, dugnad	3 715,70	7 576,00	3 000,00
7793	Vaktmester	30 000,00	30 000,00	30 000,00
Annen driftskostnad:		2 499 235,71	788 877,64	856 121,00
Driftsresultat		280 298,66	118 740,86	240 291,00
Finansinntekter og finanskostnader				
8050	Annen renteinntekt	-		-
8150	Annen rentekostnad	107 244,05	79 080,78	180 000,00
Finansinntekter og finanskostnader:		- 107 244,05	- 79 080,78	- 180 000,00
Årsoverskudd				
8800	Årsresultat	173 054,61	39 660,08	60 291,00

Balanse			2025	2024
Eiendeler				
Anleggsmidler				
	Andre fordringer			
	1370	Saldo rehab, tak. og fasadelån 31.12.2025	2 663 508,57	1 030 495,20
		Redusert med avdrag betalt av Sameiet i 2025	71 167,67	
Sum anleggsmidler		Sum langsiktig krav på sameierne pr 31.12.25	2 592 340,90	1 030 495,20
Omløpsmidler				
	1480	Forskuddsbetaling til leverandører	4 046,25	-
	1510	Kortsiktig fordring på sameierne (Note 1)	- 20 570,00	7 393,00
	1933	Bankkonto DNB ASA	218 306,47	93 311,31
Sum omløpsmidler			201 782,72	100 704,31
Sum eiendeler			2 794 123,62	1 131 199,51
Gjeld og egenkapital				
	2050	Annen egenkapital	100 619,58	60 959,50
	2050	Årets resultat	173 054,61	39 660,08
Sum egenkapital			273 674,19	100 619,58
Gjeld				
	2200	Konvertible lån	- 72 521,60	
	2220	Rehab. tak- og fasadelån: Gjeld DNB (Note 2)	2 663 508,57	1 030 495,20
	2220	Redusert med avdrag betalt av Sameiet i 2025	- 71 167,67	
	2250	Gjeld til sameiere	630,13	84,73
	2400	Leverandørgjeld	-	-
Sum gjeld			2 520 449,43	1 030 579,93
Sum Gjeld og egenkapital			2 794 123,62	1 131 199,51

NOTER TIL REGNSKAPET FOR BOLIGSAMEIET SKOVVEIEN 18 REGNSKAPSÅRET 2025:

Note 1 ***Kortsiktig gjeld pr 31.12.2025:***

Seksjon	Hjemmelshaver		
1	Borchgrevink	*Forskuddsbetalt*	5 260,00
2	Sundbø	*Forskuddsbetalt*	11 356,00
3	Rolstad	*Forskuddsbetalt*	2 140,00
4	Watts & Eidem	*Forskuddsbetalt*	6 014,00
6	Vemmestad og Flem	*Forskuddsbetalt*	4 102,00
9	Vik og Melbye	*Forskuddsbetalt*	6 154,00
14	IKT-Eiendom AS	*Restanser*	- 7 925,00
15	Bjørnflaten og Wilhelmsen	*Restanser*	- 6 531,00
		Sum	**20 570,00**

Note 2 ***Rehabiliteringslån, taklån og fasadelån, langsiktig krav på sameierne pr. 31.12.2025:***

På grunn av rehabiliteringsarbeider i gården ble det tatt opp et felleslån som annuitetslån. Dette lånet er pr 31.12.2025 nedbetalt til kr 427.401,23. I 2022 ble det tatt opp et nytt felleslån for nytt tak. Taklånet er pr 31.12.2025 nedbetalt til kr 542.621,20. Fasadeoppussingslånet tatt opp i 2025 er pr 31.12.2025 nedbetalt til kr 1.622.318,47. Nominell rente pro anno for rehabiliteringslånet pr 31.12.2025 er 6,75%, for taklånet 6,85% og for fasadelånet 6,75%. Boligsameiet kan ikke stille sikkerhet. Sameierne er solidarisk ansvarlige for fellesgjelden. Sameierne har etter nærmere avtale anledning til individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Langsiktig gjeld til DNB avregnes mot langsiktig krav på sameierne i hht årsoppgaver pr 31.12.

Seksjon	*Hjemmelshaver*	**Taklån og rehabiliteringslån pr 31.12.2025**	**Fasade lån**	**Individuelt lån**	**Eierbrøk**
1	Tone Borchgrevink	-	**106 451**	**106 451**	100
2	Hanne Krogh	**167 448**	**74 516**	**241 964**	70
2	Trygve Sundbø	**167 448**	**74 516**	**241 964**	70
3	Camilla Eie Rolstad	-	**40 452**	**40 452**	38
4	Madeleine Watts		**61 210**	**61 210**	57,5
4	Andreas Eidem		**61 210**	**61 210**	57,5
5	Norsk Sykepleierforbund	-	**149 032**	**149 032**	140
6	Helene Vemmestad	-	**40 984**	**40 984**	38,5
6	Ulrik Flem	-	**40 984**	**40 984**	38,5
7	Gunhild Engelsviken	-	**122 419**	**122 419**	115
8	Yeowol Kim	-	**74 516**	**74 516**	70
8	Tom Hermansen	-	**74 516**	**74 516**	70
9	Emilie Vik	**90 280**	**40 984**	**131 263**	38,5
9	Herman Melbye	**90 280**	**40 984**	**131 263**	38,5
10	Marianne Düring	-	**122 419**	**122 419**	115
11	Hannah Berget	-	**37 258**	**37 258**	35
11	Sebastian Sunde	-	**111 774**	**111 774**	105
12	Maria Pedersen	-	**45 668**	**45 668**	42,9
12	Ingrid Hovland	-	**36 300**	**36 300**	34,1
13	Helene Ellertsen	-	**77 709**	**77 709**	73
14	IKT-Eiendom AS	**234 507**	**106 451**	**340 958**	100
15	Anne-Marit Bjørnflaten	**110 031**	**40 984**	**151 014**	38,5
15	Gunnar Wilhelmsen	**110 031**	**40 984**	**151 014**	38,5
		970 023	**1 622 318**	**2 592 341**	1524

Note 3 ***Reparasjon og vedlikehold bygninger***

6600	Thorendahl AS sluttoppgjør	1 602 407,30
	Fargearkitektene AS	13 951,35
	Utlegg til Jernia og Maxbo	1 317,00
	Reparert postsonelås A-inngang	3 843,00
	Ny låskasse A-inngang	19 818,00
	Gnagerforsikring mot rotter	14 462,50
SUM		1 655 799,15

Note 4 ***Forsikring***

If har for forsikringsåret 2026 satt opp premien til NOK	212 341,00
SUM	**212 341,00**

Note 5 ***Brannsikring:***

Firesafe AS	Årskontroll brannalarmanlegg	7 164,00
AddSecure	Alarmtilkobling Oslo Brann- og redn	6 588,00
Brann- og redningsetaten, Oslo kommune, Årsabonnement		37 351,25
SUM		**51 103,25**

Revisjonsberetning

Til sameierne i Boligsameiet Skovveien 18, 0257 Oslo

1. Innledning

Undertegnede har gjennomgått årsregnskapet for Boligsameiet Skovveien 18 for regnskapsåret 2025, som viser et resultat på NOK 173.055. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse pr. 31.12.25 og noter til regnskapet.

2. Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide og presentere årsregnskapet i samsvar med regnskapslovens krav og god regnskapsskikk i Norge. Styret har også ansvaret for slik internkontroll som det finner nødvendig for å sikre en forsvarlig forvaltning av boligsameiets midler og for å sikre at årsregnskapet ikke inneholder vesentlige feil, enten det skyldes misligheter eller feil.

3. Revisors ansvar

Revisors oppgave er å gjennomgå årsregnskapet og øvrige forhold i samsvar med gjeldende lover og god revisjonsskikk i Norge. Dette innebærer planlegging og gjennomføring av revisjonshandlinger for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlige feil.

Jeg er ikke registrert revisor. Gjennomgangen er basert på min erfaring som skatterevisor og økonomisjef, og er gjennomført etter beste evne. Etter mitt skjønn gir gjennomgangen et forsvarlig grunnlag for mine uttalelser.

4. Revisors konklusjon

Etter min vurdering gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligsameiets økonomiske stilling per 31.12.2025, og av resultatet for regnskapsåret som ble avsluttet denne datoen, i samsvar med regnskapslovens krav og god regnskapsskikk i Norge.

5. Uttalelse om øvrige forhold

Basert på min gjennomgang har jeg ikke blitt oppmerksom på forhold som tilsier at styret ikke har ivaretatt sine forpliktelser til å sikre en forsvarlig økonomisk forvaltning. Jeg har heller ikke funnet noe som tyder på at boligsameiets midler har blitt anvendt i strid med vedtektene eller sameiets interesser.

Sameiets driftskostnader har økt noe i 2025, blant annet som følge av økte kommunale avgifter og forsikringskostnader. Deler av kostnadsøkningen er finansiert gjennom låneopptak i forbindelse med fasadeoppussing.

Sameiets samlede langsiktige gjeld til DNB utgjør per 31.12.2025 NOK 2.592.342, fordelt på tidligere rehabiliteringslån og nytt lån knyttet til fasadeprosjektet. Etter det jeg kan se, er låneopptaket og disponeringen av midlene i tråd med sameiets vedtak og interesser.

Oslo, 04.04.2026

Gunhild Engelsviken

Gunhild Christine Engelsviken

Revisor i Sameier Skovveien 18

Driftsresultat		**2026 budsjett**	**2026 budsjett Korrigert**
Driftsinntekter			
Salgsinntekter			
3110	Fellesutgifter	769 296,00	807 760,80
3111	OBOS Open Net bredbånd fakturert	41 220,00	41 220,00
3200	Opptak av lån i DNB	-	-
3200	Leie av plass for varmtvannsbereder	3 380,00	3 380,00
3210	Maling av vinduskarmer fasade		-
8050	Fakturerte rentebelastninger	179 603,64	179 603,64
2200	Fakturerte avdrag på lån	102 912,36	102 912,36
Salgsinntekter:		1 096 412,00	1 134 876,80
Driftskostnader			
Annen driftskostnad			
6320	Kommunale avgifter	375 000,00	368 040,00
6340	Lys, varme	8 500,00	8 500,00
6360	Renhold	64 000,00	64 000,00
6552	Tripletex regnskap	2 700,00	2 700,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 000,00	4 000,00
6610	Brannsikring (Note 5)	53 000,00	70 700,00
6705	Honorar regnskap	62 000,00	62 000,00
7500	Forsikringspremie (Note 4)	212 341,00	212 341,00
7600	Lisensavgift bredbånd OBOS Open Net	41 220,00	41 220,00
6600	Nytt nøkkelsystem	-	76 546,00
7770	Bank gebyrer	360,00	360,00
7792	Annen kostnad, dugnad	3 000,00	10 000,00
7793	Vaktmester	30 000,00	30 000,00
Annen driftskostnad:		856 121,00	950 407,00
Driftsresultat		240 291,00	184 469,80
Finansinntekter og finanskostnader			
8050	Annen renteinntekt	-	-
8150	Annen rentekostnad	180 000,00	180 000,00
Finansinntekter og finanskostnader:		- 180 000,00	- 180 000,00
Årsoverskudd			
8800	Årsresultat	60 291,00	4 469,80

28.04.2026

Tom Hermansen

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Nabolagsprofil

Skovveien 18B - Nabolaget Uranienborg - vurdert av 195 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Offentlig transport

Riddervolds plass i Skovveien Linje 21	2 min 0.1 km
Riddervolds plass Linje 11	3 min 0.2 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	10 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	14 min 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	5 min 0.4 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	6 min 2.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	1 min 0.1 km
Wang Toppidrett 18 klasser	9 min 0.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

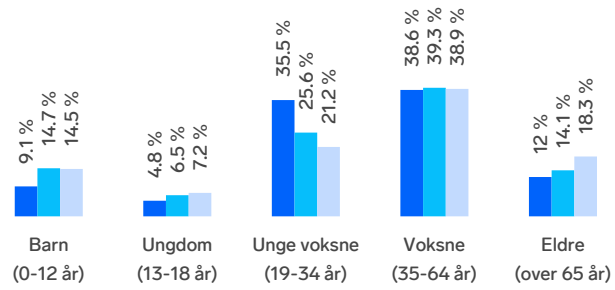
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lycee Francais Rene Cassin Doslo (3-5 ... 97 barn	2 min 0.1 km
Solrosen Steinerbarnehage (2-5 år) 16 barn	3 min 0.3 km
Hydroparken barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Meny Frogner	3 min
Joker Briskeby Søndagsåpent	4 min 0.3 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

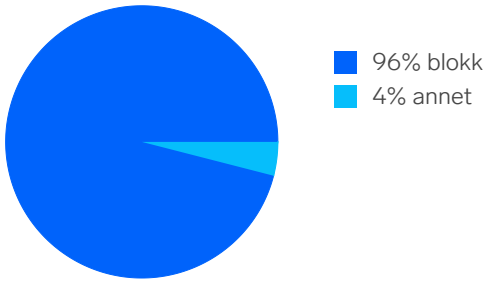
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Sport

Inkognito terrasse balløkke Ballspill	4 min 0.4 km	
Uranienborg skole Aktivitetshall	6 min 0.4 km	
SATS Solli plass	6 min	
EVO Oscarsgate	11 min	

Boligmasse



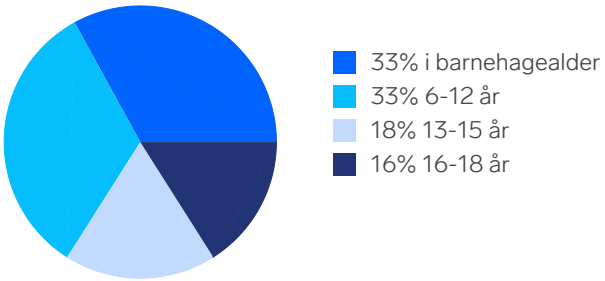
«Dette er byens hyggeligste nabolag! Ingen over, ingen ved siden!»

Sitat fra en lokalkjent

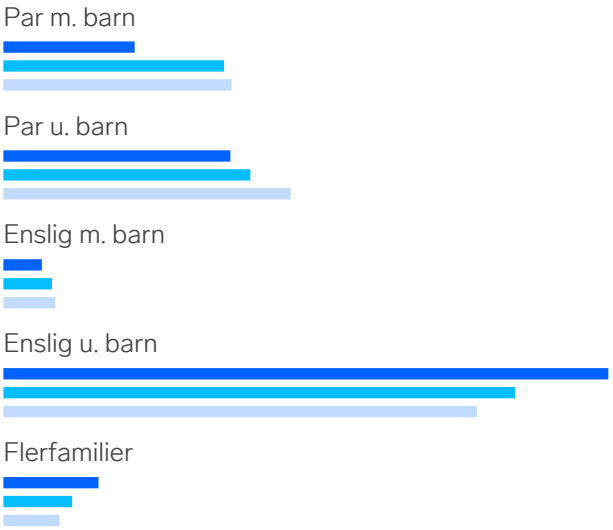
Varer/Tjenester

VIA Vika Shopping & Restauranter	13 min
Apotek 1 Skovveien	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



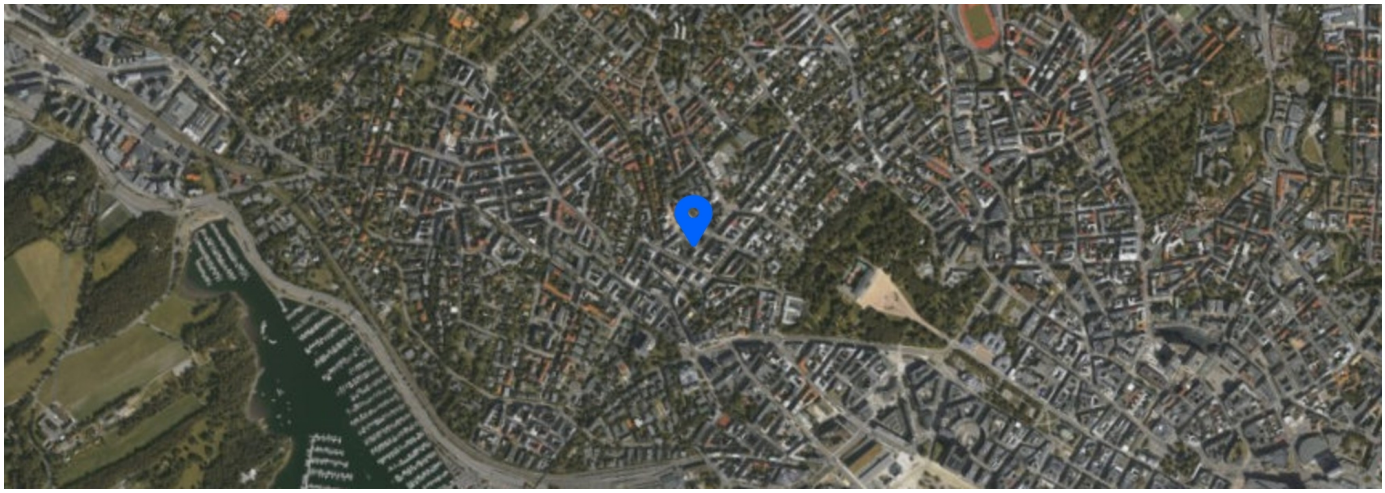
Familiesammensetning

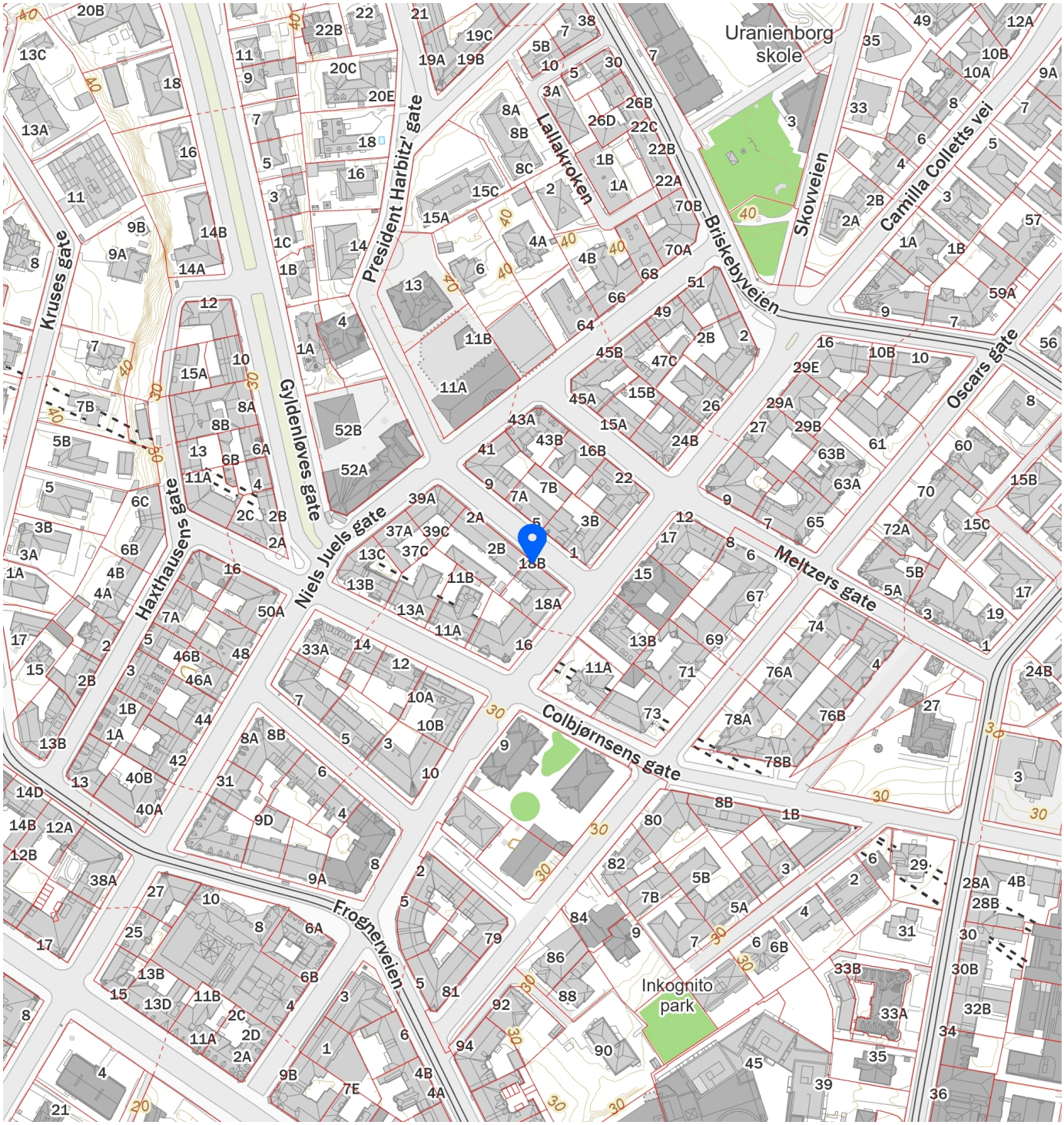


Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

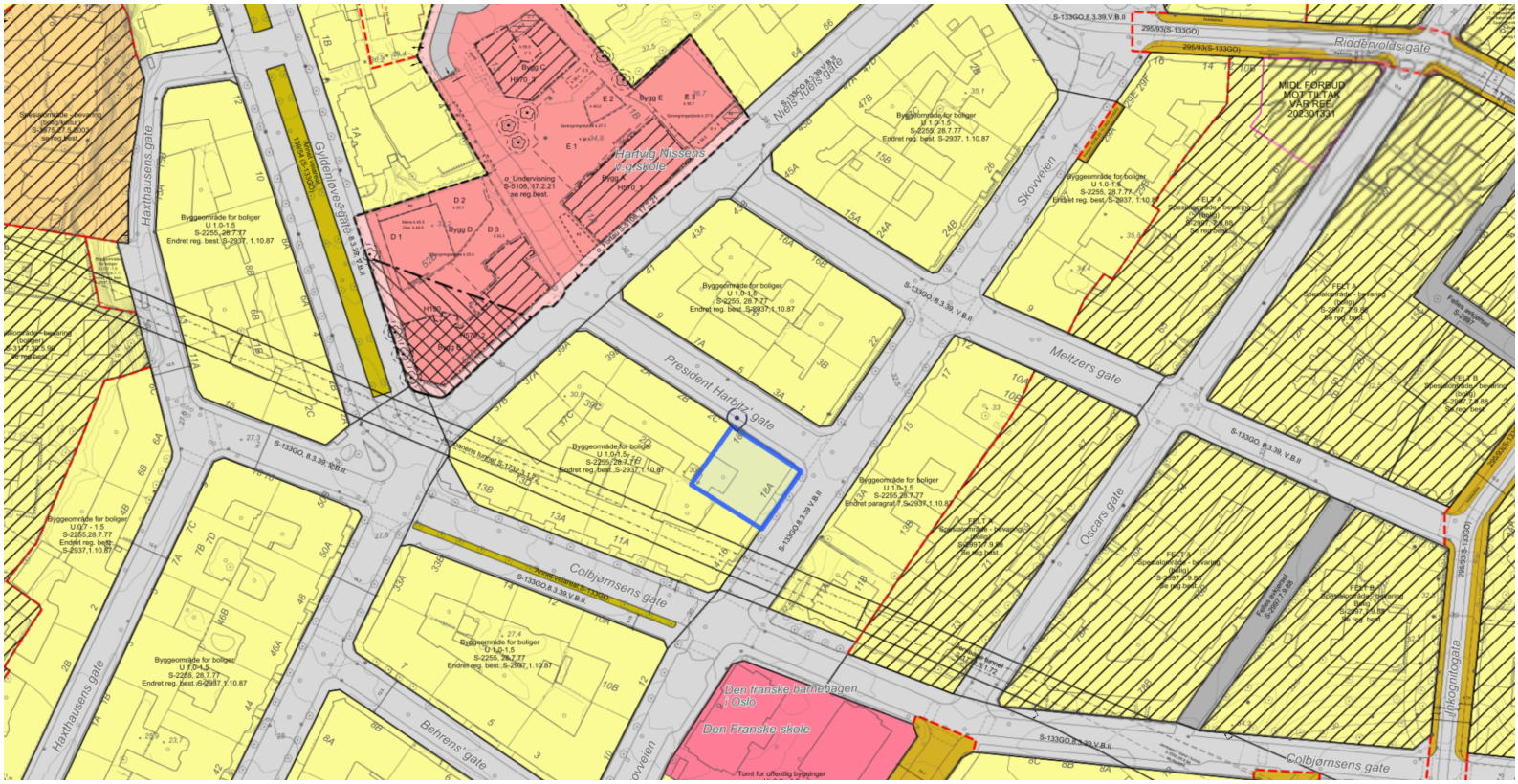
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.


Riddervolds gate
Nils Judes gate
Skovveien
Meltzers gate
President Harbitz gate
Colbjørnsens gate
Oscars gate
Ullevålsveien
Haxthausens gate
Gyldenløves gate
Behrens gate
Hartvig Nissens v.g.skole
Den franske barnehagen i Oslo
Den Franske skole
MIDL FORBUD MOTTILTAK VAG-REF 20230131
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 0.7 - 1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret paragraf 7 S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg. best. S-2937,