

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826
E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 8 641,-
Total ink omk.: Kr 6 208 641,-
Felleskostn.: Kr 3 818,-
Selger: Anne Marte Elverhøy
Ryfetten
Martin Nundal

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 60/64 kvm
Tomtstr.: 1047 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 233, bnr. 430
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1002250317

Strøken, lys og luftig 3-roms hjørneleilighet med stor balkong. Parkeringsplass m/lader.

Velkommen til Svingen 7, en strøken og lys leilighet med en praktisk planløsning med to soverom, pent flislagt bad fra 2019, og et tidløst og pent kjøkken. Boligen ble vesentlig oppgradert i 2022, med nye gulv, nye overflater og kjøkken. Leiligheten har en stor balkong på 7 m².

Boligen ligger i et rolig, idyllisk og familievennlig nabolag. Dette er en perfekt leilighet for deg som ønsker å bo rolig og tilbaketrukket, samtidig som byen og Bjørvika kun ligger 15 min unna i gangavstand.

Høydepunkter:

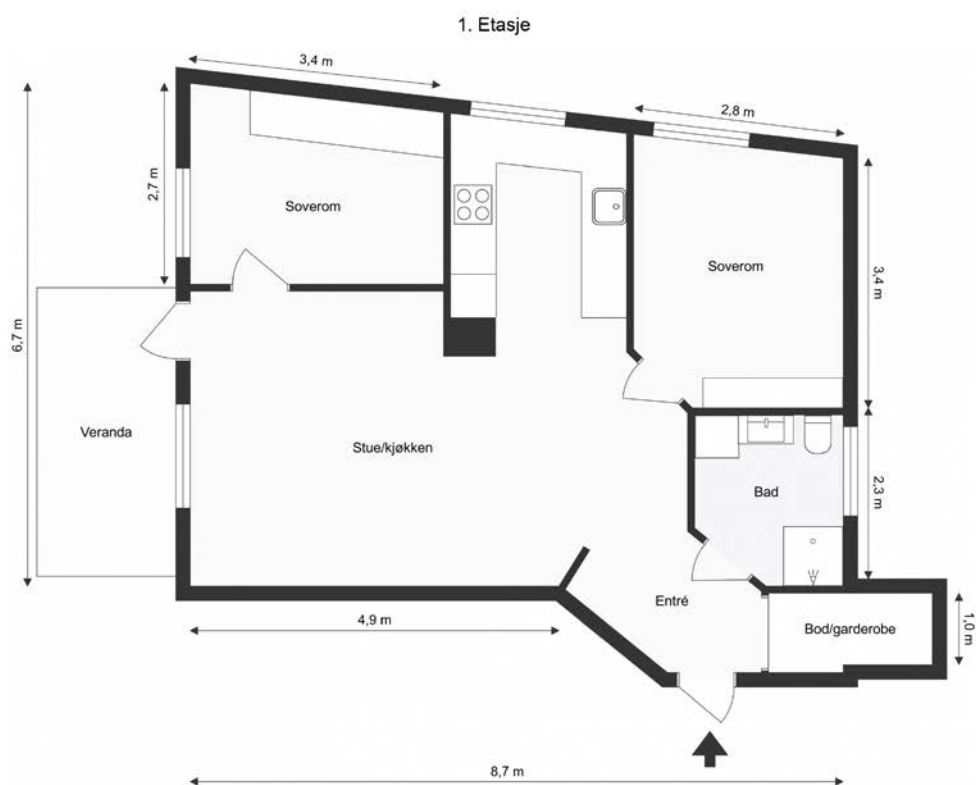
- Stor og lun balkong på 7 kvm
- Hyggelig utsikt mot Arctanderbyen
- Pent oppusset i 2022
- Parkeringsplass med lader
- Pent flislagt bad fra 2019
- Lekkert kjøkken
- God planløsning med egen garderobe i entré
- Rolig og idyllisk beliggenhet
- Lave felleskostnader
- Veldrevet sameie
- Sportsbod



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	62
Energiattest	68
Nabolagsprofil	74
Budskjema	82

Planteegning



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS

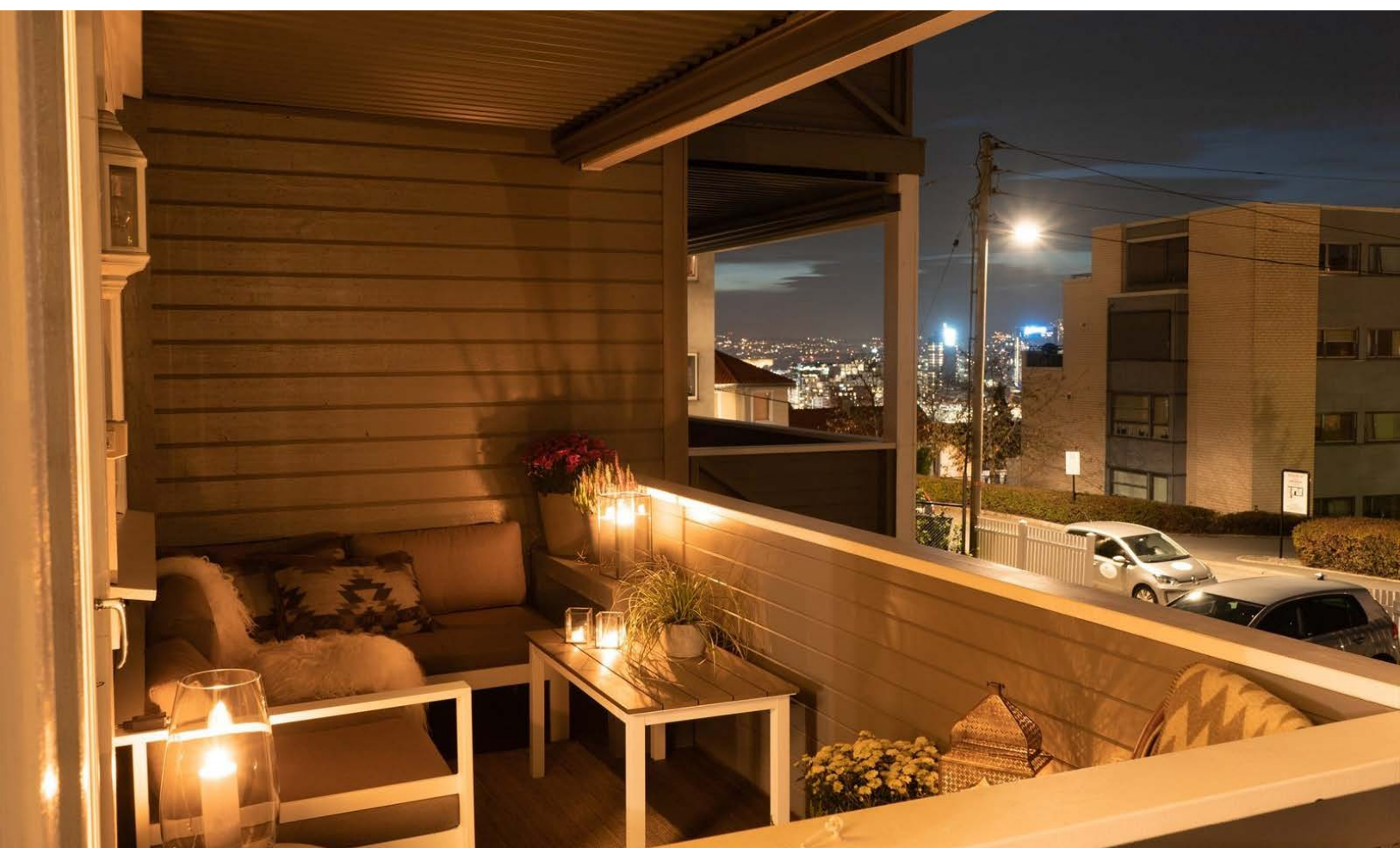


ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





















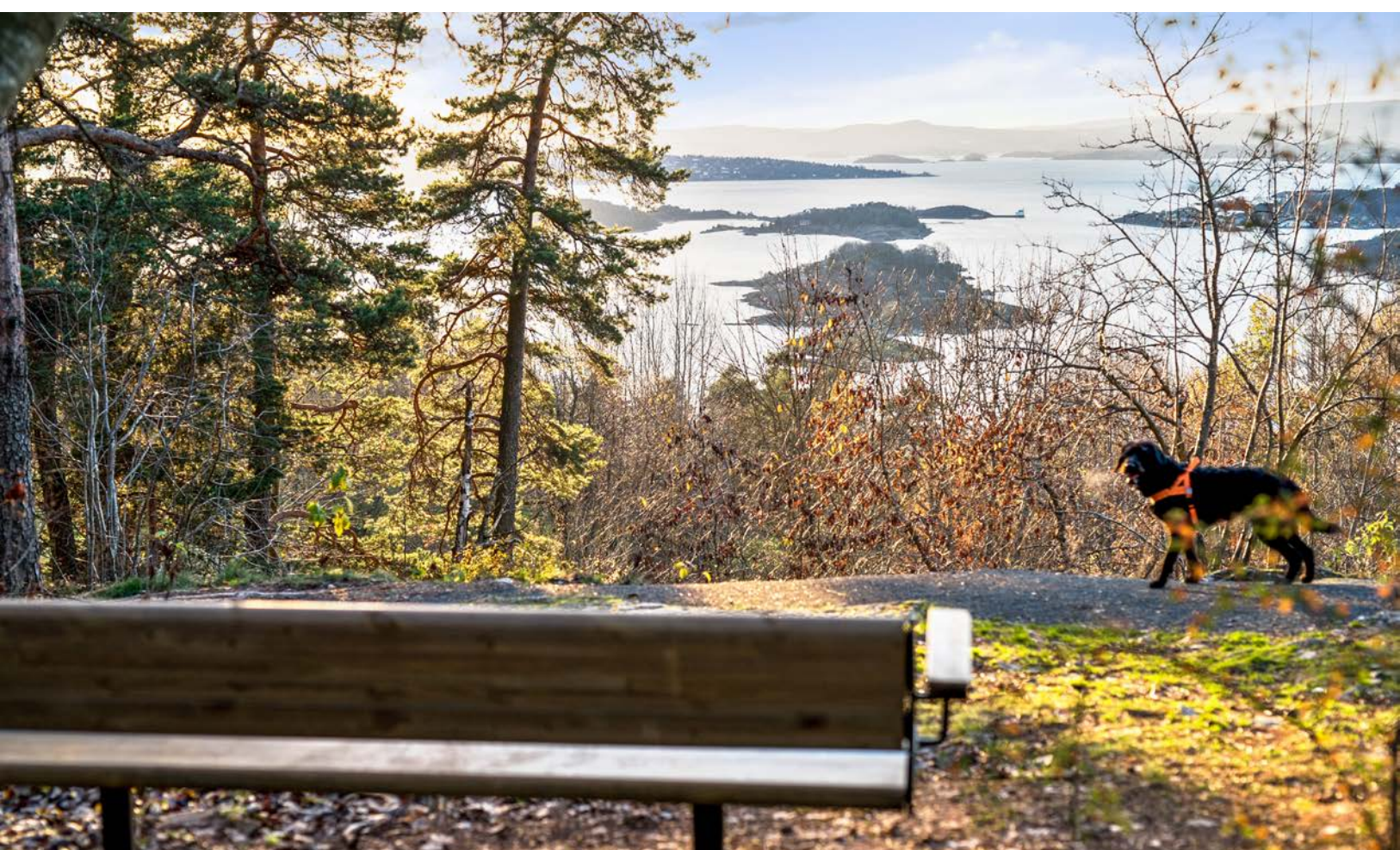












Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 64 m²

TBA: 7 m²

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m² Bad, kjøkken, soverom, soverom 2, entré, bod/garderobe

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Terrasse- og balkongareal

Utvendig bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Romhøyden i stuen er 2,35 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringsplaner for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og

aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1047 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet, tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet i Ekebergskrentens vesthelling i et område hovedsakelig bestående av eldre og verneverdig trehusbebyggelse, lavblokker i mur og Arctanderbyens sjarmerende tomannsboliger bygget i engelsk murhusstil fra tidlig 1900-tallet.

Kort avstand til skole, barnehage, Ekebergparken, idrettsanlegg, Ekebergrestauranten, Gamlebyen, Sørenga og Oslo sentrum. Det er en nærbutikk i Konows gate ved Shell stasjonen. I bunnen av Ekebergveien finnes også en større Kiwi-butikk, Skrenten Pizza, samt en søndagsåpen Bunnpris. Store Rema 1000 butikker, Kiwi og Coop Extra finner du på Ryen. Eiendommen sokner og har gangavstand til Ekeberg barneskole med AKS. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Brannfjell ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

I området Vålerenga, Kampen og Gamlebyen finnes mer enn 15 restauranter, hvorav mange anerkjente: Smia Galleri på Vålerenga kombinerer mat med en smie i drift og metallkunst-utstillinger. Oslo Ladegård har uteservering i den idylliske barokkhagen. Sommerstid kan mat og drikke nytes med tærne i sjøen ved den nye Operaen. På Kampen Bistro serveres husmannskost laget fra bunnen med gode råvarer i hjemmekoselige omgivelser.

Et mangfold av idylliske parker og friarealer som Middelalderparken, Ruinparken, Skulpturparken i Ekebergskogen, urskogen langs Alnaelva, Vannspeilet, Svartdalsparken og Ekebergsletta innen gangavstand med fantastiske tur- og rekreasjonsarealer.

Ekeberg:

Visste du at turområdene på Ekeberg er hele 2/3 av størrelsen til storheter som Central Park og Bygdøy, og fire ganger så stort som Frognerparken? Kilometerlange turløyper

både på sommer- og vinterstid, Ekebergsletta med dyrepark og Norway Cup og Ekebergrestauranten med byens beste utsikt er bare noen av tilbudene. Nyåpnede Ekebergparken med turstier og skulpturer har allerede vært en stor suksess. Det er planlagt gondolbane fra Bjørvika til Ekeberg som vil bringe byens innbyggere enda lettere til denne lokale herligheten.

Sørenga:

Til Sørenga tar man seg enkelt via gangveier gjennom Middelalderparken, til fots eller på sykkel. Her kommer du i nærkontakt med Oslofjorden, enten du vil ha deg en kaffekopp, innta en bedre middag eller vil bade fra det utendørs badeanlegget på Sørenga. Herfra kan utbyggingen av Fjordbyen studeres fra sjøsiden.

Middelalderparken:

Middelalderparken ble anlagt i år 2000 mellom Bjørvika og Ekebergskrenten. Her finnes mange ruiner og store 'kulturlag' under bakken fra svunne tider. Ved utbyggingen av Bjørvika vil dermed både Oslos eldste og Oslos nyeste 'arkitektur' kunne nytes side om side, fra høyst ulike epoker. Årlig har det blitt arrangert Middelalderfestivalen og tidligere Øyafestivalen her.

Når det gjelder kollektivtrafikk har man 13- og 19-trikken som går via Oslo S, samt busslinjene 34, 74 og 19N. Nærmeste bussholdeplass ligger bare noen minutters gange unna. Trikkeholdeplass (Oslo Hospital) og buss fra kværner ligger ca. 10 min unna i gåavstand.

Etter mange år med jernbaneutbyggingen av Follobanen i området er det endelig tid for at Middelalderparken blir en offentlig park og et kulturvernrområde igjen. Bane NOR skal blant annet tilrettelegge terrenget ned mot vannspeilet og opparbeide et amfi med sitteplasser, en aktivitetsplass og tilbakeføre en ridderturneringsbane. Bane NOR skal også opparbeide Vestre strete og Clemensallmenningen til historiske gangveier, og Østre strete skal lages som en mer moderne gangvei med grus. Oslo kommune har ansvar for blant annet belysning, beplantning, møblering og formidling av kulturminnene. Parallelt med dette arbeidet, går nå tog gjennom ny betongtunnel med sju nye spor under Middelalderparken. Fordi spor er samlet under bakken og fordi bygg og parkering er revet, vil Middelalderparken, som er en indrefilet innen norsk arkeologi, få nær dobbelt så stort areal.

Adkomst

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) - 0.7 km

Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) - 0.7 km

Kværnerdalen barnehage (0-5 år) - 1.0 km

Skoler:

Gamlebyen skole (1.-7. klasse) - 1.2 km

Ekeberg skole (1.-7. klasse) - 1.3 km

Ryenberget skole (1.-10.- klasse) - 1.6 km

Jordal skole (8.-10. klasse) - 1.8 km

Kongshavn videregående skole - 1.7 km

Etterstad videregående skole - 2.0 km

Skolekrets

Gamlebyen skole (1-7 kl.) og Jordal skole (8-10 kl.).

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Utsikten (Linje 19N, 34, 34X og 74)

T-bane fra Ryen (Linje 1, 2, 3, 4 og 5)

Trikk fra Oslo hospital (Linje 13 og 19)

Tog fra Bryn stasjon (Linje L1)

Tog fra Oslo S (med hele 24 ulike linjer)

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere leiligheter oppført i 1992 med bærende veggkonstruksjoner i tre, betong og stål. Ytterveggene er bindingsverksvegger med liggende faskledning. Vegger under terreng er oppført i murverk på ukjent fundament og grunn. Yttertaket er oppført som en trekonstruksjon tekket med takstein. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Leiligheten har malte trevinduer av ukjent alder med 2-lags isolerglass. Malt verandadør i tre fra 1992 utført med 2-lags isolerglass. Fabrikk malt entrédør/leilighetsdør fra 2024 med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Nordvendt veranda på 7 m2 med utgang fra stuen er en understøttet trekonstruksjon fra byggeår.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduene bærer preg av væslitasje og oppsprekninger i trevirket. Vannbrettene under vinduene er montert inn mot ytterkledningen og ikke bak kledningen

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er lavere enn minimumskravet etter dagens byggtekniske forskrifter.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i stuen og soverommet mot nord. ble det påvist høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm gjennom rommene. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Øvrige rom er ikke kontrollert.

- Innvendig - Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det fall mot sluket i dusjsonen, ellers er gulvet tilnærmet flatt. Ved slike løsninger hvor gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt skal det være etablert en membranoppkant ved terskelen til baderomsdøren på minimum 15mm, noe som ikke er etablert på dette badet. Det stilles også krav til minimum 25 mm høydeforskjell mellom laveste punkt på membranen ved baderomsdøren og topp slukrist, mens på dette badet er det målt 20 mm høydeforskjell. Fallforholdet på gulvet tilfredstiller altså derfor ikke minimumskravene i byggteknisk forskrift.

- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Vannrørene på badet er ikke montert slik at de er lett utskiftsbare ettersom luken til skapet er for liten.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank etter gjeldende forskrift som krever fast strømtilkobling, og ikke stikkontakt, slik denne berederen er tilkoblet strømnettet.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ettersom det mangler dokumentasjon på store deler av det elektriske anlegget foruten badet, og undertegnede har begrenset kunnskap for å vurdere tilstanden på det elektriske anlegget, anbefales det derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Elektrisk oppvarming

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja, bad ble totalrenovert 2019 . Jordfeil utbedret i varmekabler på bad i 2021.

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

Ja, kun av faglært. Renovering PLUSS AS for totalrenovering 2019. Recover, utsendt fra Gjensidige for jordfeilutbedring 2021.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja, under totalrenovasjon i 2019.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært. Totalrenovering av Bad 2019. Rens/vedlikeholds spyling av avløpssystemet i sameiet 2021/2022. Utført av Power Clean/TT- Teknikk Sameiet skiftet hovedstoppekran i 2023.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja, opplyst i salgsoppgave ved kjøp i 2022: Tidligere eier oppdager ved overtakelse flekker på innerste vegg i Walk-in rommet, og forhørte seg med fagfolk om hvilke tiltak som kunne iverksettes. Det har mest sannsynlig ligget noe fuktig mot den kjølige ytterveggen, altså overfladiske skader. Tidligere eier opplyser om å ha klorbehandlet veggen og malt over. Det er også satt inn panelovn mot yttervegg for å slå ut kulden. Ikke opplevd noe skader/problemer etter overtakelse.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet gamle stikkontakter til nye. Tilkoblet lampe på kjøkken, stue, gang, gjesterom, Walk-in. Lagt skjult anlegg i vegg ved oppussing i 2022. Kontakt til varmekablene ute er skiftet i regi av Sameiet i 2021/2022.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, montering av nye vifter/vifte hus 2020/2021 i regi av Sameiet. Sameiet har serviceavtale med Aktiv Ventilasjon AS som årlig renser/vedlikeholder kanaler og vifter.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja, det ble installert Zaptec ladesystem i Sameiet i 2024 med kabling og avtapninger langs gjerde. Sameiet har inngått avtale med Charge 365 om betalingsløsning.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært. Tak: Nordisk Boligsertifisering AS hadde befaring av tak i 2020 og smurte med Pungo sopp og mosevask. Det var Pt. ingen mangler på taket. Enerud Håndtverkservice AS utførte vask/rengjøring av takstein og møner i 2023. 8 takstein ble skiftet da disse var skadet. Påført sopp- og algekjemikalier etter vask, deretter malt med spesialmaling. Støttemur: Det er blitt satt opp støttemur mellom Oppegårdsgata 4 og Sameiet i 2020/2021. Denne jobben har blitt bekostet av SKB Eiendom AS, som eies av Stiftelsen Kaare Berg. Terrasse: Takstmannen innleid av Sameiet i 2025 for å foreta en vurdering av sameiets balkonger og bærende konstruksjoner. Dette på forespørsel etter IF bygningssjekk som ble utført i 2024.

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja, mindre avvik : Noe mindre merker i steinplate på kjøkkenbenk. Dimmer på bad kan flimre.

Innhold

BRA-i 60 kvm: Bad, kjøkken, entré, bod/garderobe og 2 soverom

TBA 7 kvm: Terrasse og balkongareal

Utvendig bod:

BRA-e 4 kvm: Bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2022 med benkeplate av steinkompositt med nedfelt komposittkum. Hovedstoppekran til leiligheten er tilgjengelig under oppvaskkummen. Leiligheten har en 120 liters varmtvannstank fra 2022 som er montert i et hjørne i kjøkkeninnredningen. Det er avtrekk på kjøkkenet koblet på byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

Bad

Badet har elektriske varmekabler i gulv. Rommet er ventilert via en veggmontert avtrekkventil koblet på byggets mekaniske ventilasjonssystem. Vannrørene på badet er lagt opp som et rør-i-rør-system fra 2019, med fordelerskap montert over/bak speilskapet ved servanten.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv.

Vegger: Malt MDF-panel, malt koreapanel og malte slette flater.

Himling: Takessplater og malte slette gipsflater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vanninntak til leiligheten er av kobber. Hovedstoppekran er tilgjengelig under oppvaskkummen på kjøkkenet. Vannrørene på badet er et rør-i-rør-system fra 2019 med fordelerskap. Vannrørene inn til leiligheten og føringsrør ellers i bygget er eldre rør. Vannrørene på badet er ikke montert slik at de er lett utskiftbare ettersom luken til skapet er for liten.
- Avløpsrør: Interne avløpsrør i leiligheten er av plast. Avløpsrørene ellers i bygget samt vertikale stammer gjennom leiligheten er eldre rør.
- Ventilasjon: Leiligheten er ventilert via avtrekk på kjøkken og bad koblet på byggets mekaniske ventilasjonsanlegg. Tilluft blir tilført via luftespalter over vinduer.
- Varmtvannstank: En 120 liters varmtvannstank fra 2022 er montert i hjørnet i kjøkkeninnredningen. Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet med stikkontakt.
- Elektrisk oppvarming: Leiligheten blir varmet opp via elektriske varmekabler i gulv på bad og vegghengte panelovner i andre rom.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er montert i bod/garderobe ved entréen. Det er utført arbeider i forbindelse med renoveringen av badet i 2019, og det er fremvist samsvarserklæring på dette arbeidet. I 2022 ble det utført oppgraderinger på anlegget i stue, kjøkken, entré og soverommet mot nord, men det foreligger ingen samsvarserklæring på dette arbeidet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2024:

- Fabrikkmalt entrédør/leilighetsdør fra 2024 med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

2022:

- 120 liters varmtvannstank fra 2022 er montert i hjørnet i kjøkkeninnredningen
Ellers ble det utført oppgraderinger på anlegget i stue, kjøkken, entré og soverommet mot nord i 2022.
- Kjøkkeninnredning fra 2022 med benkeplate av steinkompositt med nedfelt komposittkum. Integrert i innredningen er oppvaskmaskin, induksjon platetopp, stekeovn og kjølfrys.

- Over platetoppen er det installert en ventilatorhette koblet på byggets mekaniske avtrekksanlegg.

-2022: Stue, entré og kjøkken pusset opp.

2019:

- Vannrørene på badet er lagt opp som et rør-i-rør-system fra 2019 med fordelerskap montert over/bak speilskapet ved servanten.

- Av kjente arbeider på det elektriske anlegget er det utført arbeider i forbindelse med renoveringen av badet i 2019 og det er fremvist samsvarserklæring på dette arbeidet.

-Flislagt bad fra 2019.

- Flislagte vegger og malt innvendig tak.

- Flislagt gulv.

- Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

Parkering

Hver boenhet i Sameiet Svingen 7 har sin egen parkeringsplass som skal benyttes av seksjonseier eller leietaker dersom de disponerer bil.

Gjesteplassene er beregnet for gjester og ikke for seksjonseiere eller leietakere.

Det er også vedtatt at hver sameier har midlertidig eksklusiv bruksrett til sin nåværende parkeringsplass i 30 år.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

4907092

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring

- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad og vegghengte panelovner i andre rom.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Boligen på Svingen 7 i Oslo har energikarakter E. Dette indikerer at boligen har en middels energieffektiv standard.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 323 906

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 295 622

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 818

Andel Fellesgjeld

Kr 8 641

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 7 880

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Svingen 7

Organisasjonsnummer

914 618 029

Om sameiet

Sameiets navn er Svingen 7, og har gårdsnummer 233 og bruksnummer 430 i Oslo kommune. Sameiet består av 9 boligseksjoner.

Sameierne eller beboerne deler på nødvendige vaktmesteroppgaver som følger med sesongen.

Sameiet økte felleskostnadene sist 15.02.24.

Eiendommen begynner å bli eldre, de må derfor beregne at diverse vedlikehold må utføres, både innvendig og utvendig. Styret har derfor laget en vedlikeholdsplan med tanke på hvilken utgifter man kan se for seg fremover .

FREMTIDSUTSIKTER

- Ferdigstille utskifting av ytterdører til hver enkelt seksjon, samt skifte ytterdør til bygget.
- Vurdere ny løsning på gjerde ved parkeringsplassen

- Male/vedlikeholde sidevegger på huset
- Oppgradere trappeoppgang (vegger, gulvbelegg ol.)
- Avklare situasjon angående gjerde mot nabo
- Sjekke tilstand på balkonger.

STYRET HAR JOBBET MED FØLGENDE SAKER I 2022/2023

MAI:

Gjennomført rens av sameiets avtrekksystem. Jobben ble utført av AKTIV VENTILASJON AS JULI/AUGUST: I henhold til brannsikring har 3 boder i oppgangen (underetasje og øverste i trapperom) fått montert brannskillevegger mellom boder og trapperom. Brann klasse E160. I tillegg er det også byttet bod dører til brann klasse E130. Utført av OSLO BRANNSIKRING.

AUGUST:

Det har blitt utført vask/rengjøring av takstein og møner. 8 takstein ble skiftet da disse var skadet. Påført sopp- og algekjemikalier etter vask, deretter malt med spesialmaling på 4 stk. grad/vinkel renner. Utført av ENERUD HÅNDTVERKSERVICE AS.

NOVEMBER:

Ved brannsikringsrunde ble det også avdekket at ytterdørene inn til hver leilighet samt hoveddør inn til bygget, ikke tilfredsstiller dagens brannsikringskrav. (Jfr. Forskrift om brannforebygging §5). Dette skyldes primært slitasje og alder. Ettersom reparasjon av dørene ikke var kostnadseffektiv, har styret besluttet å skifte ut samtlige dører over en 2-3 års periode. I november 2022 ble 4 dører skiftet. (Hele øverste etasje, samt 1 dør i første etasje) Utført av OSLO BRANNSIKRING

Styret har inngått avtale med BYGÅRDSERVICE AS. De sjekker jevnlig brannslukningsapparat og røykvarslere i alle enheter samt på fellesareal.

STYRET HAR JOBBET MED FØLGENDE SAKER I 2023/2024

- Skiftet hoved stoppekran ute – Arbeid gjennomført av OK Anlegg AS • Byttet 2 stk. inngangsdører i 1 etg.
- Montert ny stikkontakt i oppgang samt ute ved felles platting. Varmeovn er montert i felles oppgang.
- Brannslukningsapparat og brannvarslere er kontrollert av Bygårdsservice AS.
- Gjennomført årlig kontroll av sameiets avtrekksystem. Jobben ble utført av Aktiv ventilasjon AS.

Det er planlagt etablering av infrastruktur til EL-bil, skifte inngangsdør til leilighetene i underetasjen (3 stk) + hovedinngangsdør.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å

gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjenning foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjenning ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. I henhold til husordensreglene er dyrehold tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene, og i tilfelle fjerne dette med det samme.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som a) inventar b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat d) skap, benker, innvendige dører med karmen e) listverk, skillevegger, tapet f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk g) vegg-, gulv- og himlingsplater h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i) vinduer og ytterdører (herunder også balkongdør) j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseier er ansvarlig for sin bolig/seksjon at det elektriske anlegget tilfredsstiller de nødvendige sikkerhetskravene og er i forskriftsmessig stand, ut i fra det som til enhver tid er gjeldene.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen.

Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseier forplikter seg til å ivareta og vedlikeholde definert areal for enerett.

Sameierne deler på gang- og trappevask ved at alle vasker sin etasje hver tredje uke.

Leilighetene på bakkeplan vasker trappen opp til første etasje, og leilighetene i andre etasje vasker trappen ned til første etasje.

Det er eiers ansvar å sørge for at eier seksjonen er representert på dugnader samt gjennomfører tildelte vaske- og vaktmester oppgaver.

Plenklipping, feiing og lusing skal utføres etter oppsatte lister.

Alle sameiere må bidra med å måke ved snøfall.

Dugnad

Sameiet arrangerer årlige dugnader for å vedlikeholde fellesarealer og ivareta bomiljøet.

Deltakelse er frivillig, men for å sikre en rettferdig fordeling av arbeidet oppfordres alle seksjonseiere til å delta på dugnad.

Dersom deltakelse på dugnadsdagen ikke er mulig, kan nødvendig arbeid utføres på et annet tidspunkt etter avtale med styret.

Hvis oppgavene ikke blir utført, kan styret engasjere ekstern arbeidskraft.

Kostnadene for dette vil bli fordeles etter sameiebrøken og de som har bidratt til dugnaden fritas for sin andel.

Forretningsfører

Forretningsfører

Phm Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 430, seksjonsnummer 4 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/430/4:

07.01.1862 - Dokumentnr: 917887 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:430

Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1863 - Dokumentnr: 900156 - Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:430

Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1889 - Dokumentnr: 912167 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:430

Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.1889 - Dokumentnr: 912168 - Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:430

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1895 - Dokumentnr: 993037 - Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:430

Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1992 - Dokumentnr: 23546 - Erklæring/avtale

Erk. vedr. utskillelse/bebyggelse av d.e. Svingen godkjennes

inntil videre i sin nåværende bredde. Best om

vederlagsfri overdragelse av veigrunn til Oslo kom. Fl.best.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:430

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1992 - Dokumentnr: 55181 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 65/555

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Eiendommen følger reguleringsplan med plan-ID S-2255, som regulerer området til byggeområde for boliger.. 28.07.1977

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, med ikrafttredelse 23.09.2015. I kommuneplanen er arealet avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Det er registrert et planforslag til offentlig ettersyn i et nærliggende område, samt et midlertidig forbud mot tiltak i deler av nærområdet.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø og H310_2 for steinsprang, i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 200 000 (Prisantydning)

8 641 (Andel av fellesgjeld)

6 208 641 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

10 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 208 641 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 219 541 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 222 341 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl

Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

30.09.2025

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Svingen 7, 0196 OSLO



OSLO kommune



gnr. 233, bnr. 430, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 25.09.2025

Rapportdato: 28.09.2025

Oppdragsnr.: 14377-3425

Referansenummer: GU3366

Foretak: ALEKSANDER RØV AS



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



Rapportansvarlig

Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101



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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere leiligheter oppført i 1992 med bærende veggkonstruksjoner i tre, betong og stål. Ytterveggene er bindingsverksvegger med liggende faskledning. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Yttertak er oppført som en trekonstruksjon teknet med takstein. Vegger under terreng er oppført i murverk på ukjent fundament og grunn.

Leiligheten har malte trevinduer av ukjent alder med 2-lags isolerglass. Malt verandadør i tre fra 1992 utført med 2-lags isolerglass. Fabrikkmalt entrédør/leilighetsdør fra 2024 med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Nordvendt veranda på 7 m2 med utgang fra stuen. Verandaen er en understøttet trekonstruksjon fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med laminatgulv. Innvendige vegger er bestående av malt MDF-panel, malt koreapanel og malte slette flater. Innvendige tak er bestående av takessplater og malte slette gipsflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2019. Badets sluk er montert i gulvet i dusjsone. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen, men det er synlig bruk av våtromsplater på veggene bak flisene. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert via en veggmontert avtrekkventil koblet på byggets mekaniske ventilasjonssystem.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2022 med benkeplate av steinkompositt med nedfelt komposittkum. Integrert i innredningen er oppvaskmaskin, induksjon platetopp, stekeovn og kjøl/frys. Over platetoppen er det installert en ventilatorhette koblet på byggets mekaniske avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak til leiligheten er av kobber og kommer inn ved kjøkkenet. Hovedstoppekran til leiligheten er tilgjengelig under oppvaskkummen på kjøkkenet.

Vannrørene på badet er lagt opp som et rør-i-rør-system fra 2019 med fordelerskap montert over/bak speilskapet ved servanten. Interne avløpsrør i leiligheten er av plast. 120 liters varmtvannstank fra 2022 er montert i hjørnet i kjøkkeninnredningen

Leiligheten er ventilert via avtrekk på kjøkken og bad koblet på byggets mekaniske ventilasjonsanlegg. Tilluft blir tilført via luftespalter over vinduer.

Leiligheten blir varmet opp via elektriske varmekabler i gulv på bad og veggengte panelovner i andre rom.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er montert i bod/garderobe ved entréen. Av kjente arbeider på det elektriske anlegget er det utført arbeider i forbindelse med renoveringen av badet i 2019 og det er fremvist samsvarserklæring på dette arbeidet. Ellers ble det utført oppgraderinger på anlegget i stue, kjøkken, entré og soverommet mot nord i 2022, men det foreligger ingen samsvarserklæring på dette arbeidet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

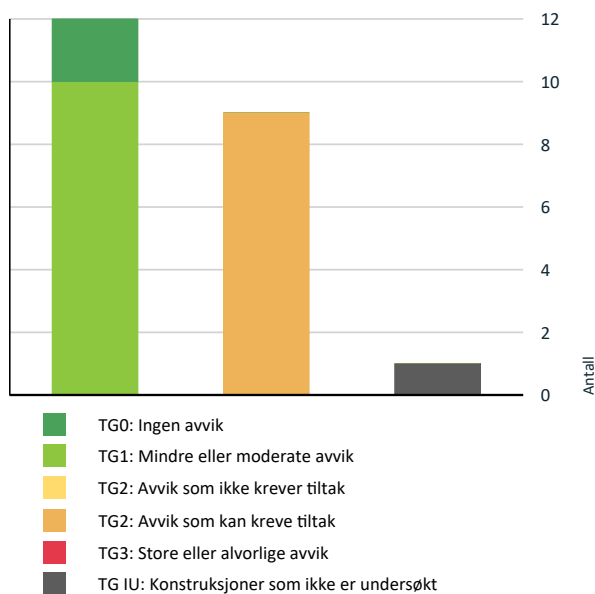
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

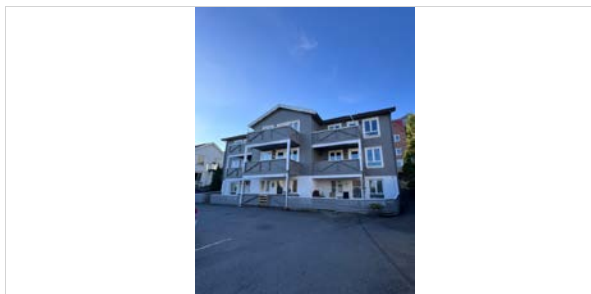
Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1992

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer av ukjent alder med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene bærer preg av væslitasje og oppsprekninger i trevirket. Vannbrettene under vinduene er montert inn mot ytterkledningen og ikke bak kledningen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for overflatebehandling av vinduene samt stedvis utskifting av trevirke. Utskifting av vinduene kan ikke utelukkes.



Utvendige vannbrett er ikke montert inn bak ytterkledningen, men inn mot kledningen som anses å være en løsning som har en risiko for vanninntrengelse i veggkonstruksjonen.

! TG 1 Verandadør

Malt verandadør i tre fra 1992 utført med 2-lags isolerglass.

! TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Fabrikk malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35

Årstall: 2024

Kilde: Eier



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt veranda på 7 m² med utgang fra stuen. Verandaen er en understøttet trekonstruksjon fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket er lavere enn minimumskravet etter dagens byggt tekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.

INNENDIG

1. TG 1 Overflater

Gulvene i leiligheten er belagt med laminatgulv. Innvendige vegger er bestående av malt MDF-panel, malt koreapanel og malte slette flater. Innvendige tak er bestående av takessplater og malte slette gipsflater.

1. TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i stuen og soverommet mot nord. ble det påvist høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm gjennom rommene. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Øvrige rom er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

1. TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2019. Det er fremvist dokumentasjon på rørleggerarbeider (vann- og avløpsrør) samt samsvarserklæring fra elektriker, ellers foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen av badet slik som membraner og tettesjikt og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1. TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1. TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det fall mot sluket i dusjsonen, ellers er gulvet tilnærmet flatt. Ved slike løsninger hvor gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt skal det være etablert en membranoppkant ved terskelen til baderomsgulvet på minimum 15mm, noe som ikke er etablert på dette badet. Det stilles også krav til minimum 25 mm høydeforskjell mellom laveste punkt på membranen ved baderomsgulvet og topp slukrist, mens på dette badet er det målt 20 mm høydeforskjell. Fallforholdet på gulvet tilfredstiller altså derfor ikke minimumskravene i byggt teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om fallforholdet på baderomsgulvet ikke tilfredstiller minimumskravene i byggt teknisk forskrift, fungerer badet med dette avviket. Forutsetningen er at sluk må renses jevnlig slik at man er sikker på at sluket kan ta unna vann på en god måte slik at vann ikke renner ut av dusjsonen. Som et ekstra sikkerhetstiltak mot lekkasjer kan det installeres en automatisk stoppekran på vanntilførselen til vaskemaskinen. Ved dette installert vil en lekkasje føre til umiddelbar stans av vannet som gjør at lekkasjeomfanget reduseres.

1. ETASJE > BAD

1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen, men det er synlig bruk av våtromsplater på veggene bak flisene.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførelsen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning et dusjhjørne med glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via en veggmontert avtrekkventil koblet på byggets mekaniske ventilasjonssystem.

1. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra boden/garderoben og inn mot dusjen uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022 med benkeplate av steinkompositt med nedfelt komposittkum. Integrert i innredningen er oppvaskmaskin, induksjon platetopp, stekeovn og kjøl/frys.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en ventilatorhette koblet på byggets mekaniske avtrekksanlegg.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak til leiligheten er av kobber og kommer inn ved kjøkkenet. Hovedstoppekran til leiligheten er tilgjengelig under oppvaskkummen på kjøkkenet.

Vannrørene på badet er lagt opp som et rør-i-rør-system fra 2019 med fordelerskap montert over/bak speilskapet ved servanten.

Vannrørene inn til leiligheten og føringsrør ellers i bygget er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

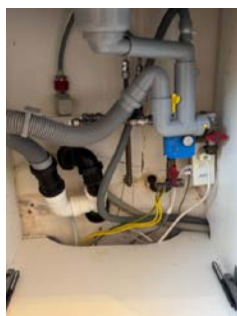
- Det er avvik:

Vannrørene på badet er ikke montert slik at de er lett utskiftbare ettersom luken til skapet er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men dersom uhellet er ute og man må skifte vannrørene vil dette føre til at man må skjære opp flisene rundt skapet for å få full tilgang til skapet.



TG 1 Avløpsrør

Interne avløpsrør i leiligheten er av plast.

Avløprørene ellers i bygget samt vertikale stammer gjennom leiligheten er eldre rør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert via avtrekk på kjøkken og bad koblet på byggets mekaniske ventilasjonsanlegg. Tilluft blir tilført via luftespalter over vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

120 liters varmtvannstank fra 2022 er montert i hjørnet i kjøkkeninnredningen

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank etter gjeldende forskrift som krever fast strømtilkobling, og ikke stikkontakt, slik denne berederen er tilkoblet strømmettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å tilfredstille krav og bedre brannsikkerheten må strømtilkoblingen endres fra stikkontakt til fast strømtilkobling.



TG 1U Elektrisk oppvarming

Leiligheten blir varmet opp via elektriske varmekabler i gulv på bad og vegghegte panelovner i andre rom.

Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er montert i bod/garderobe ved entréen.

Av kjente arbeider på det elektriske anlegget er det utført arbeider i forbindelse med renoveringen av badet i 2019 og det er fremvist samsvarserklæring på dette arbeidet. Ellers ble det utført oppgraderinger på anlegget i stue, kjøkken, entré og soverommet mot nord i 2022, men det foreligger ingen samsvarserklæring på dette arbeidet.

Ettersom det mangler dokumentasjon på store deler av det elektriske anlegget foruten badet, og undertegnede har begrenset kunnskap for å vurdere tilstanden på det elektriske anlegget, anbefales det derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1992
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

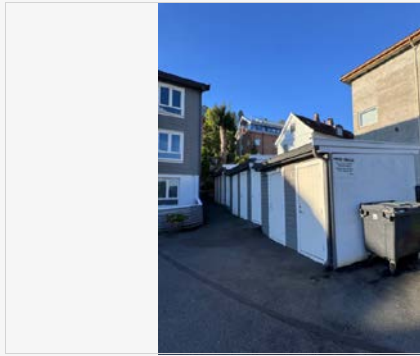
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod

**Anvendelse**

Sportsbod

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår

Standard

Enkel bodbygning

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

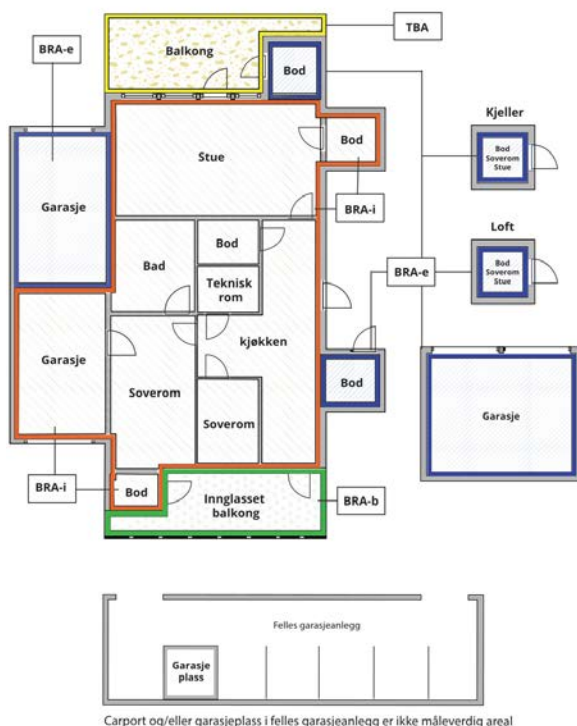
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av byggningskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	60			60	7
SUM	60				7
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, kjøkken, soverom, soverom 2, entré, bod/garderobe		

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,35 meter.

Arealet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringsplaner for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheter. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er fremvist en rapport fra en kontroll av det elektriske anlegget i sameiet i 2022, og der er det påvist at det er manglende branntetting ved sikringskapene.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2022: Stue, entré og kjøkken pusset opp. Faktura eller annen dokumentasjon på arbeidet er ikke fremvist.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		4		4	
SUM		4			

SUM BRA	4
---------	---

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	57	3
Utvendig bod	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Anne Marte Elverhøi Ryfetten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	430		4	1047 m ²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

Adresse

Svingen 7

Hjemmelshaver

Ryfetten Anne Marte Elverhøi, Nundal Martin

Eierandel

65 / 555

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 24.09.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler. Ferdigattest er ikke fremvist.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrade: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250317	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martin Nundal	Anne Marte Elverhøi Ryfetten
Gateadresse	
Svingen 7	
Poststed	Postnr
OSLO	0196
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002250317

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad ble totalrenovert 2019 . Jordfeil utbedret i varmekabler på bad i 2021.

Initialer selger: MN, AMER

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovering PLUSS AS for totalrenovering 2019. Recover, utsendt fra Gjensidige for jordfeilutbedring 2021.

Arbeid utført av

Renovering PLUSS AS og Recover

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja- Under totalrenovasjon i 2019.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av Bad 2019. Rens/vedlikeholds spyling av avløpssystemet i sameiet 2021/2022. Utført av Power Clean/TT- Teknikk Sameiet skiftet hovedstoppekran i 2023. Utført av OK Anlegg AS.

Arbeid utført av

Renovering PLUSS AS , OK Anlegg AS, Power Clean/TT-Teknikk

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Opplyst i salgsoppgave ved kjøp i 2022: Tidligere eier oppdager ved overtakelse flekker på innerste vegg i Walk-in rommet, og forhørte seg med fagfolk om hvilke tiltak som kunne iverksettes. Det har mest sannsynlig ligget noe fuktig mot den kjølige ytterveggen, altså overfladiske skader. Tidligere eier opplyser om å ha klorbehandlet veggen og malt over. Det er også satt inn panelovn mot yttervegg for å slå ut kulden. Ikke opplevd noe skader/problemer etter overtakelse.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet gamle stikkontakter til nye. Tilkoblet lampe på kjøkken, stue, gang, gjesterom, Walk-in. Lagt skjult anlegg i vegg ved oppussing i 2022. Kontakt til varmekablene ute er skiftet i regi av Sameiet i 2021/2022.

Arbeid utført av

.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montering av nye vifter/vifte hus 2020/2021 i regi av Sameiet. Sameiet har serviceavtale med Aktiv Ventilasjon AS som årlig renser/vedlikeholder kanaler og vifter.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble installert Zaptec ladesystem i Sameiet i 2024 med kabling og avtapninger langs gjerde. Sameiet har inngått avtale med Charge 365 om betalingsløsning. Arbeidene ble utført av Elektro Nettverk AS.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tak: Nordisk Boligsertifisering AS hadde befaring av tak i 2020 og smurte med Pungo sopp og mosevask. Det var Pt. ingen mangler på taket. Enerud Håndverksservice AS utførte vask/rengjøring av takstein og møner i 2023. 8 takstein ble skiftet da disse var skadet. Påført sopp- og algekjemikalier etter vask, deretter malt med spesialmaling. Støttemur: Det er blitt satt opp støttemur mellom Oppegårdsgata 4 og Sameiet i 2020/2021. Denne jobben har blitt bekostet av SKB Eiendom AS, som eies av Stiftelsen Kaare Berg. Terrasse: Takstmannen innleid av Sameiet i 2025 for å foreta en vurdering av sameiets balkonger og bærende konstruksjoner. Dette på forespørsel etter IF bygningsjekk som ble utført i 2024.

Arbeid utført av

Norsk Takst og Eerud Håndverksservice AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mindre avvik : Noe mindre merker i steinplate på kjøkkenbenk. Dimmer på bad kan flimre.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250317

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250317

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Nundal	2b88f0a390fe862bb65bf 362c15db38102d806c7	24.09.2025 05:25:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
ANNE MARTE RYFETTEN	80d0406a2d6842d82ec7 6d9eca48cb8a82944cb0	24.09.2025 04:59:48 UTC	Signer authenticated by One time code

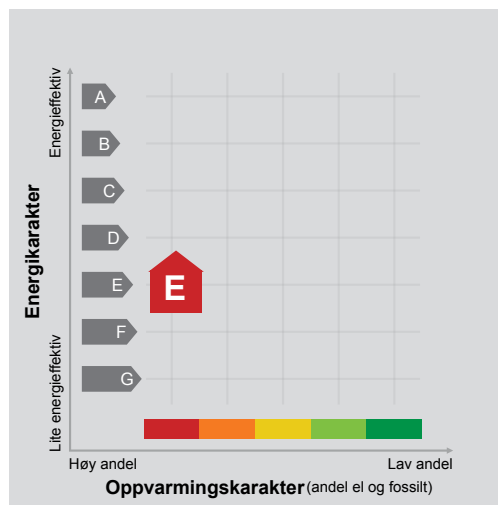
Document reference: 1002250317

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

ENERGIATTEST



Adresse	Svingen 7
Postnummer	0196
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	430
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81059055
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-174083
Dato	29.09.2025



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

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

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

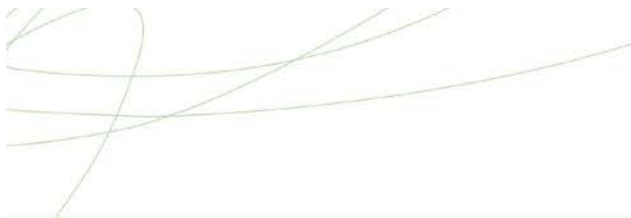
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 6 250 kWh pr. år

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

6 250 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

- **Montering tetningslister**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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. Kjøøl - 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.

Nabolagsprofil

Svingen 7 - Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 194 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

Utsikten Linje 19N, 34, 34X, 74	4 min 0.3 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	9 min 0.8 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	24 min 2 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 3.4 km

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	18 min 1.3 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	21 min 1.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	22 min 1.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	5 min 2.9 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	20 min 1.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	24 min 2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

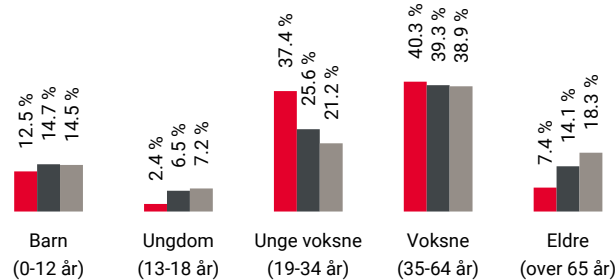
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen	2 122	1 206
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 68 barn	8 min 0.7 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	8 min 0.7 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år) 305 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Bunnpris Konowsgt Søndagsåpent	7 min 0.6 km
Kiwi Konowsgate PostNord	8 min 0.7 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Buss



3. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Vålerenga skole	1 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.8 km
⚽ Gamlebyen skole	11 min 🚶
Ballspill	1 km
🏊 FitnessRoom Kværnerbyen	11 min 🚶
🏊 Barry's Barcode	18 min 🚶

Boligmasse



8% enebolig
8% rekkehus
72% blokk
12% annet

«Det er sentralt og gode turmuligheter. Det er veldig nærmere sentrum, butikker, offentlig transport og er et rolig område uten mye støy.»

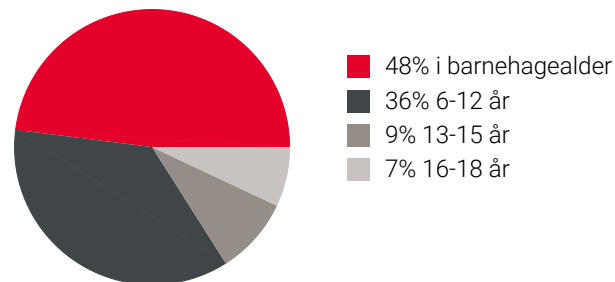
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

📦 Barcode	20 min 🚶
🏪 Ditt apotek Kværnerbyen	12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

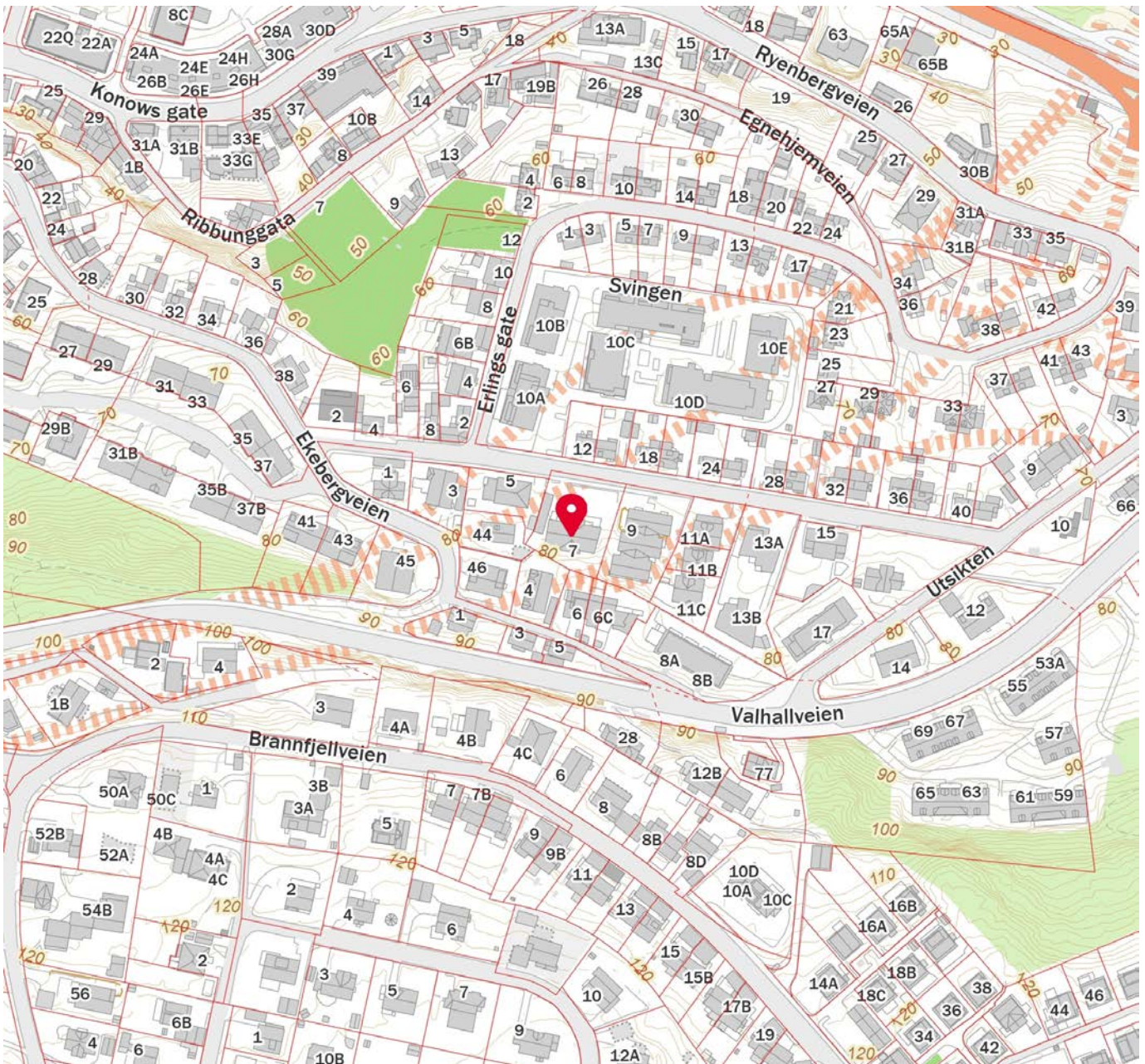
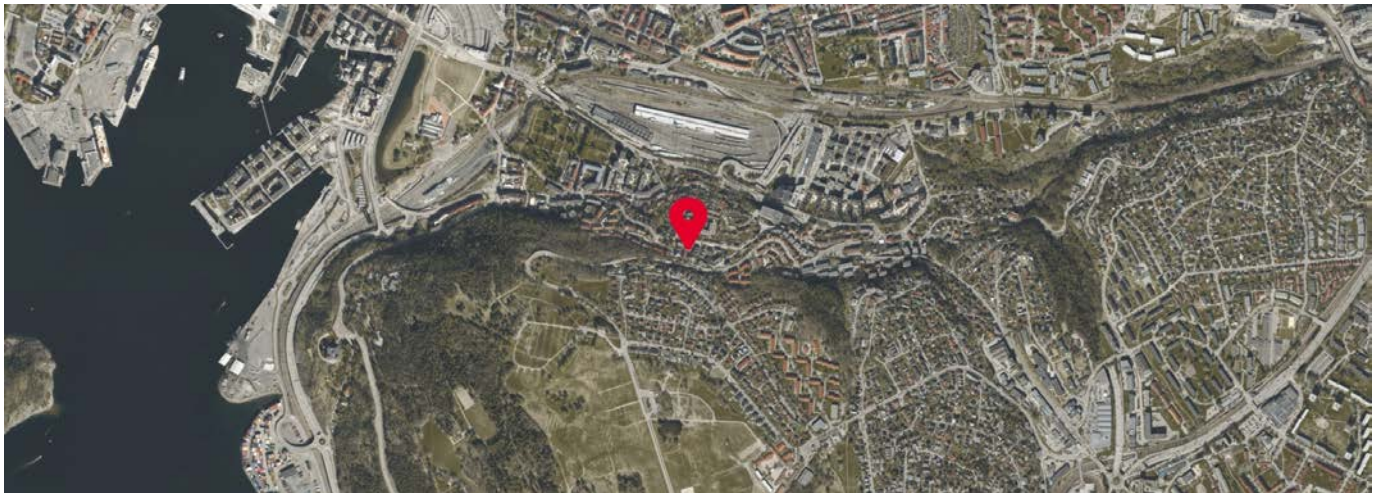


0% 52%

Gamlebyen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Svingen 7
0196 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le**Oppdragsnummer:****Telefon:** 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre