

**aktiv.**



Svaneveien 7, 1187 OSLO

**Lys og pen selveierleilighet i 1. etasje med rekkehusfølelse. Hage med gode solforhold, Attraktiv beliggenhet nær marka.**



Eiendomsmegler / Partner

## Ragnhild Fredrikke Feilberg

**Mobil** 464 20 524

**E-post** ragnhild.fredrikke.feilberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 100 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 46 395,-  
**Omkostn.:** Kr 105 040,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 251 435,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 172,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 222 000,-

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1953  
**BRA-i/BRA Total** 45/64 kvm  
**Tomtstr.:** 588 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 161, bnr. 181  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1009250090

# Lys og pen selveierleilighet i 1. etasje med rekkehusfølelse. Hage med gode solforhold.

Velkommen til Svaneveien 7!

Lys og innbydende 2-roms selveierleilighet med god intern beliggenhet og flott uteområde. Leiligheten har en stor, sydvendt terrasse med tilhørende hage, og ligger rolig og usjenert til.

Attraktiv beliggenhet på Abildsø med kort vei til dagligvare, kollektivtransport og servicetilbud. Umiddelbar nærhet til Østmarka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Leiligheten ligger i byggets første etasje og byr på en romslig og lys stue, soverom, delvis åpent kjøkken og flislagt bad. I tillegg disponerer leiligheten er stor kjellerbod på hele 19 m<sup>2</sup>.

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	48
Energiattest .....	67
Nabolagsprofil .....	72
Budskjema .....	97

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 45 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA totalt: 64 kvm

TBA: 27 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 19 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 45 kvm Bad, entré, stue/kjøkken og soverom

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

27 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Boligbygg med flere boenheter

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

### **Tomtetype**

Festet

### **Tomtestørrelse**

588 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet tomt med gressplen og interne asfalterte gangveier.

### **Årlig festeavgift**

Kr 222 000

### **Festetid**

Det er etablert festekontrakt for 75 år, gjeldende fra og med 1.02.1953

### **Fstekontrakt datert**

12.12.1952.

### **Beliggenhet**

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et sentralt og barnevennlig boligområde på Abildsø. Området er særlig kjent for sin nærhet til Østensjøvannet - et idyllisk naturområde med fuglereservat og flotte turstier rundt vannet. Her er det gode muligheter for både rolige trilleturer og mer aktive treningsøkter, og vinterstid kan vannet benyttes til skøytegang.

Eiendommen ligger også i kort avstand til Abildsø idrettsplass og Rustad idrettsanlegg, med gangavstand til Østmarka - et populært friluftsområde med turmuligheter året rundt. Her finner du badevann, lysløyper og variert terreng, i tillegg til serveringssteder som Mariholtet og Rustadsaga. Om vinteren prepareres det skiløyper i området, og det er kort vei til alpinbakken på Skullerud. For treningsinteresserte finnes flere treningssentre i nærområdet, inkludert SATS, Fresh Fitness og Skullerud Sportssenter.

Området tilbyr et bredt spekter av fasiliteter for både store og små. Det er kort vei til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, i tillegg til aktiviteter som fotballbaner, lekeplasser, ridesenter og svømmehaller på Manglerud, Bøler og Lambertseter. Nøkle vann med ro- og padlemuligheter ligger også i nærheten. Større friområder som Ekebergslett og Brannfjell er lett tilgjengelige. Langs fjorden finner du populære badeplasser som Hvervenbukta og Ingierstrand, en kort kjøretur unna.

Dagligvaretilbudet i området er godt, med flere butikker i umiddelbar nærhet. For et større utvalg ligger Lambertseter senter innen gangavstand, med rundt 70 butikker, kino, bibliotek og Vinmonopol. Det er også kort vei til Manglerud senter og Bryn senter. Oslo sentrum nås enkelt og gir tilgang til hovedstadens fulle servicetilbud.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass på Abildsø, ca. 170 meter fra boligen, i tillegg til T-bane fra Bogerud og Lambertseter. Med bil tar det ca. 9 minutter til Oslo S og rundt 30–35 minutter til Oslo lufthavn.

Eiendommen har trygg gangvei til Abildsø barne- og ungdomsskole, som ligger kun få minutters gange unna. Det finnes også flere videregående skoler i nærliggende

områder, i tillegg til et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

### **Adkomst**

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling under annonserte visninger.

### **Bebyggelsen**

Området består i hovedsak av småhusbebyggelse.

### **Skolekrets**

Ta kontakt med skolekontoret i Oslo kommune, tlf. 21 80 21 80 for nærmere informasjon.

### **Offentlig kommunikasjon**

Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon med buss i umiddelbar nærhet og T-bane i området. Nærmeste bussholdeplass er Abildsø, ca. ett minuttsgange fra boligen. Herfra går blant annet busslinje 70 (Nationaltheatret–Skullerud), 79 (Åsbråten–Grorud) og 78 (Østensjø ring), i tillegg til FB10 (OSL-ekspressen).

Området har gode kollektivforbindelser med enkel adkomst til både sentrum og øvrige deler av byen.

### **Bygningssakkyndig**

Boligkonsult AS

### **Byggemåte**

Eiendommen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1953.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Ytterveggene består av bindingsverk, som utvendig er kledd med malt panel.

Yttertaket er en trekonstruksjon, tekket med takstein.

Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag.

Boligen har vinduer med isolerglass og en terrassedør med isolerglass. Entrédøren er utført i tre.

Eiendommen har en terrasse med en konstruksjon av terrassebord og bjelkelag i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører

Avvik: Døren har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Bad - Overflater Gulv

Avvik: Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner - både direkte og via fuktig luft.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membranen har passert halvparten av forventet levetid.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.

- Bad -Ventilasjon

Avvik: Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilerings), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå.

Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

Det er ukjent om berederen har byttet plassering fra opprinnelig, eller om den er byttet på samme sted.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Overflater

- Innvendig - Pipe og ildsted

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2023 og selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Exact Rørleggerservice, Protan, AC Installasjon og Penbo ANS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabiliter med nytt sluk, membran, varmekabler og flisarbeid i 2013 av tidligere huseier i følge egenerklæring i tidligere salgsoppgave.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Totalrehabiliter i 2013, se forrige punkt.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

I følge forrige eiers egenerklæring beskrives det en liten svikt i gulvet på kjøkkenet.

Dette er ikke noe vi har merket noe til.

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Ja

Det ble drenert i regi av sameiet i 2019. Det ble målt fukt i gulvkonstruksjon i kjellerbod etter dette. Dette ble fulgt

opp av sameiet, og etter grundige undersøkelser ble det konkludert med at det lille som var av fukt var skapt av kondens, og ikke hadde sammenheng med dreneringen.

Vi hadde noe kondens de første par mnd etter overtakelse (september/oktober/november), men har siden ikke merket noe til dette.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets

fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

I følge tidligere eiers egenerklæring ble en mus tatt i felle i kjøkkenskapet i januar 2023. Ellers ingen i denne

leiligheten eller andre leiligheter i bygget. Sameiet har hatt skadedyrkontroll inne og skal ha satt inn musebørste langs panelet rundt hele bygget som anbefalt tiltak av skadedyrskontrollen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?:

2023

Beskrivelse av arbeidet: Usikkert hvem som utførte jobben, om det var faglært eller ufaglært.

Vi har ikke observert mus siden overtakelse i september 2023.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Det har det siste halvåret skjedd 2-3 ganger at platetoppen og vifta over ovnen ikke ville skru seg på.

Det har fungert igjen etter å ha skrudd av og på sikringen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Tidvis dårlig trekk i peisen. Fungerer greit ved riktig innstilling av spjell.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Det er usikkert hva årsaken er, men det har hendt et par ganger i løpet av 2026 at platetoppen på kjøkkenet, samt viften over platetoppen, ikke har skrudd seg på. Dette ble løst etter å ha skrudd sikringen av og på.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp ekstra stikkontakter på kjøkkenet. Arbeid utført av faglært elektriker i familien.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte

reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Endring av veianlegg. Mottok nabovarsel 30.04.26. angående oppgradering av abildsøkrysset.

NABOVARSEL ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN

Oppgradering Abildsøkrysset, Østensjøveien/Lambertseterveien

Enebakkveien, gnr/bnr 999/326, 999/422, 160/3, 161/240 og 160/9

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-477, S-1177, S-4194, S-412, S-942, S-441, S-4656, S-2697,

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til:

Mulconsult Norge AS, Jana Bedau

E-post: jana.bedau@mulconsult.no

Telefon: 21585000 / 92246027

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

To av nobileilighetene har bygget ut bygget i alle etasjer, inkludert kjeller.

I sammenheng med utbygging av kjeller innlemmet den ene leiligheten kjellerarealet sitt under sin leilighet,

og kjelleren ble reseksjonert i den forbindelse.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Ble meldt til Oslo Kommune.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller

om det er utført målinger  
for boligen?

Ja

I salgsoppgave fra tidligere eier ligger det vedlagt tilstandsrapport.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet kjøkkenbenken i september 2023. Kun kjøkkenbenk, skuffer, skap, sokkel.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet platetopp i september 2025, gjort av faglært elektriker i familien.

Byttet topp med samme type støpsel som eksisterende.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet oppvaskmaskin i november 2025.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Det er usikkert hva årsaken er, men det har hendt et par ganger i løpet av 2026 at platetoppen på kjøkkenet, samt viften over platetoppen, ikke har skrudd seg på. Dette ble løst etter å ha skrudd sikringen av og på.

## **Innhold**

Leiligheten inneholder entré, kjøkken og stue, bad og soverom.

## **Standard**

Ditt nye hjem- Rom for rom:

Entré:

Du ønskes velkommen i en lys og romslig entré med god plass til å henge av seg yttertøyet og sette fra seg sko. Entreen har mørke fliser på gulv med behagelige varmekabler, lyse malte vegger og downlights i himling. Brann- og lydklassifisert entrédør. Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg med automatisk åpner.

Stue:

Stuen fremstår lys og innbydende, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig romfølelse. Det er gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og spisebord. Peis bidrar til en lun og behagelig atmosfære, og gjør

rommet til et naturlig samlingspunkt.

Fra stuen er det utgang til en romslig, sydvendt terrasse på hele 27 m<sup>2</sup> med direkte adkomst til hage. Terrassen har god plass til sittegrupper og grill, og uteplassen disponeres eksklusivt. Her er det meget gode solforhold, og sommerkveldene kan nytes i en privat og usjenert bakhage.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet har en praktisk utforming med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Det ligger åpent mot stuen, noe som gir en sosial og funksjonell løsning. Kjøkkenet har gode oppbevaringsmuligheter og godt med arbeidsplass etter at nåværende eier utvidet kjøkkenbenken i 2023. Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og belysning under overskap.

#### Baderom:

Flislagt bad med varmekabler i gulv. Baderommet er utstyrt med dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant med skap og overskap med glassfronter med belysning. Opplegg for vaskemaskin. Selger opplyser at vaskemaskin også kan stå nede i fellesområdene dersom man ønsker mer plass.

#### Soverom:

Leiligheten har et soverom av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Soverommet er utstyrt med en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter, og et vindu som slipper inn rikelig med naturlig lys og vender ut mot boligens uteområde.

#### **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.

Følgende løsøre vil ikke medfølge salget:

Brun hylle i tre som henger i stue på blå vegg.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

IF Skadeforsikring, polisenummer 5386278

#### **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.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

## Energi

### Oppvarming

Elektriske panelovner og peis.

### Energimerke

F

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 100 000

### Omkostninger kjøper

4 100 000 (Prisantydning)

---

46 395 (Andel av fellesgjeld)

---

4 146 395 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

103 650 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

105 040 (Omkostninger totalt)

116 940 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 740 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 251 435 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 263 335 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 266 135 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 846 635 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 386 539 for år 2024

### **Tilbud om 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 inkluderer**

Inkluderer: TV-anlegg/bredbånd, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:

Avsetning til dugnad 42,-

Felleskostnader 3 130,-

Den enkelte skal betale ett dugnadstillegg kr 42,- per måned sammen med felleskostnadene. Dette beløpet vil bli tilbakebetalt når det er bekreftet at seksjonseier har deltatt på alle dugnader selskapet har.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 172

**Andel Fellesgjeld**

Kr 46 395

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

29.04.2026

**Andel fellesformue**

Kr 4 972

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Svaneveien Sameielag

**Organisasjonsnummer**

991335749

**Om sameiet**

Diverse opplysninger om Sameiet:

- Sameierlag som består av 18 hus med 4 seksjoner i hvert hus. Hvert hus har eget bruksnummer.
- Sameiet består av 71 seksjoner.
- Lille Langerud Sameielag V er hovedfester av eiendommen gnr. 161 bnr. 12 og 13 i Oslo samt av alle parseller utskilt fra disse eiendommer. I den forbindelse er boligparsellene fremfestet/solgt til de enkelte sameier.
- Svaneveien sameielag er utskilt fra Lille Langerud Sameielag V og er delfester av eiendommen g.nr. 161, b.nr. 12 og 13.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Svaneveien Sameielag har en litt spesiell organisering, som vi (styret) sammen med Obos har prøvd å gjøre om på, men verken de eller kommunen er sikre på hvordan. For egentlig er hvert hus et eget sameie og så er da alle hus igjen del av Svaneveien Sameielag. Derfor er f.eks. inndeling av hageparsellene og bodene noe som hvert hus styrer selv. Og ellers, så legger ikke styret seg opp i hvordan bodene er i bruk og i hvilken stand de er.

Noen hus har bygget ut, de er ikke reseksjonert og bør reseksjoneres. Styret ser også

på om disse bør betale mer i felleskostnader i forhold til brøk. Styret har tidligere utredet sameiets organisasjonsstruktur med hensyn til gjeldende regelverk i eierseksjonsloven. Dagens regelverk ville ikke tillat stiftelse med gjeldende struktur. Likevel er det usikkert hvorvidt loven tillater en hensiktsmessig omorganisering. Styret har valgt å la temaet ligge inntil det foreligger rettspraksis på området.

Konkrete tiltak:

- Det ble utført et større vedlikehold dette året, som var kjemisk rens av tak – halvparten ble tatt på våren og resterende på høsten.
- Hatt befarings av alle balkonger.
- Planlegging av vedlikeholdsplan for 2025 – og hvor det største planlagte vedlikeholdet er av de balkonger som viste seg å være å være dårlige i bærekonstruksjonen.
- Styret har overtatt ansvaret som Hage- og velferdskomiteen har hatt med julegrantenningen og tar også over vårdugnaden fra 2025 av
- Avsluttet to dreneringssaker – Svaneveien 7 og Svaneveien 15
- Byttet forsikringsselskap til If. Fått redusert forsikringskostnaden.
- Gjennomført årlig brannvern kontroll. I år ble også alle brannslukkingsapparat byttet, noe som gjøres hver 10ende år
- Diverse dialog og bistand til beboere om stort og smått
- Jobbet med et par forsikringsaker - vannskader
- Diverse mindre vedlikeholdssaker
- Nedbetalt 400 000 kr ekstra på lånet til sameielaget

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

### **Regnskap/budsjett**

Regnskap og budsjett følger av sameiets årsberetning for 2025

### **Styregodkjennelse**

Nei.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter og husordensregler er innhentet. Kan oversendes ved forespørsel til megler.

### **Dyrehold**

Husdyrhold krever at eieren holder dyret under tilsyn slik at naboer ikke sjeneres. Dette krever også bruk av ekskrementposer. Utendørs foring av dyr må ikke forekomme.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påregnes.

Den enkelte skal betale ett dugnadstillegg kr 42,- pr md. sammen med

felleskostnadene. Dette beløpet vil bli tilbakebetalt når det er bekreftet at seksjonseier har deltatt på alle dugnader selskapet har.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 161, bruksnummer 181, seksjonsnummer 1 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:

301/161/181/1:

12.06.1981 - Dokumentnr: 14576 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 75 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 47

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

-----

Nye vilkår

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten, med mindre tomten er bebygget.

Bestemmelse om forkjøpsrett for fester.

Med flere bestemmelser

Innført etter tingl. § 18. 09.05.2016 CBR

12.06.1981 - Dokumentnr: 14684 - Erklæring/avtale

Gjelder framfeste

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER KR 230 000.-

12.12.1952 - Dokumentnr: 15357 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 75 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 16,820  
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

-----  
Nye vilkår

Fritekst feilaktig ekstrahert. Rettet etter tingl. § 18. 09.05.2016 CBR

12.12.1952 - Dokumentnr: 15357 - Festekontrakt - vilkår  
Gjelder feste  
Festetid: 75 år  
ÅRLIG AVGIFT NOK 16,820  
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

-----  
Nye vilkår

Fritekst feilaktig ekstrahert. Rettet etter tingl. § 18. 09.05.2016 CBR

12.06.1981 - Dokumentnr: 14576 - Festekontrakt - vilkår  
Gjelder feste  
Festetid: 75 år  
FRAMFESTEKONTRAKT  
ÅRLIG AVGIFT NOK 47  
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE  
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

-----  
Nye vilkår

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten, med mindre tomten er bebygget.

Bestemmelse om forkjøpsrett for fester.

Med flere bestemmelser

Innført etter tingl. § 18. 09.05.2016 CBR

12.06.1981 - Dokumentnr: 14684 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:

Snr: 1  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 5/26  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

20.05.2021 - Dokumentnr: 592939 - Reseksjonering

Snr: 1  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 79/478  
Endring av fellesareal  
Endring av tilleggsdel  
Endring av sameiebrøk  
Endring av tegninger

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger arkivkort for firemannsbolig i Svaneveien 7 datert 16.01.1959. Arkivkort er forgjenger til ferdigattest. Videre er det utstedt ferdigattest for utskiftning av vinduer og dører datert 16.01.1981, Ferdiattest for utvidelse av bolig datert 16.08.2019 samt ferdigattest for utvidelse av balkonger datert 30.03.1999.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Områdene rundt er regulert til bolig, skole, turvei, friområde, kjørevei, forsamlingshus/barnehage mm.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Pågående byggesaker i området:

Svaneveien 1 - 27 - Etablering av nye hovedvannledninger  
Saksnummer: 2025/10681 - Byggesak  
Mottatt sak: 24.09.2025

Denne saken er en fortsettelse av sak 202103512

Status: Under behandling

Grågåsvæien 3 D - tilbygg til rekkehus

Saksnummer: 2025/22432 - Byggesak

Mottatt sak: 01.12.2025

Status: Under behandling

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett 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

### **Kjøpsbetingelser**

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 eiendomsmeidler 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 tinglysning 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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](http://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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

### **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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **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](http://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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

24 400 Markedspakke  
9 900 Oppgjørshonorar  
5 200 Opplysninger fra forretningsfører  
2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
17 900 Tilretteleggingsgebyr  
3 000 Visninger/overtakelse per stk.  
6 570 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 118 921

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Ragnhild Fredrikke Feilberg  
Eiendomsmegler / Partner  
ragnhild.fredrikke.feilberg@aktiv.no  
Tlf: 464 20 524

### **Ansvarlig megler bistås av**

Ragnhild Fredrikke Feilberg  
Eiendomsmegler / Partner  
ragnhild.fredrikke.feilberg@aktiv.no  
Tlf: 464 20 524

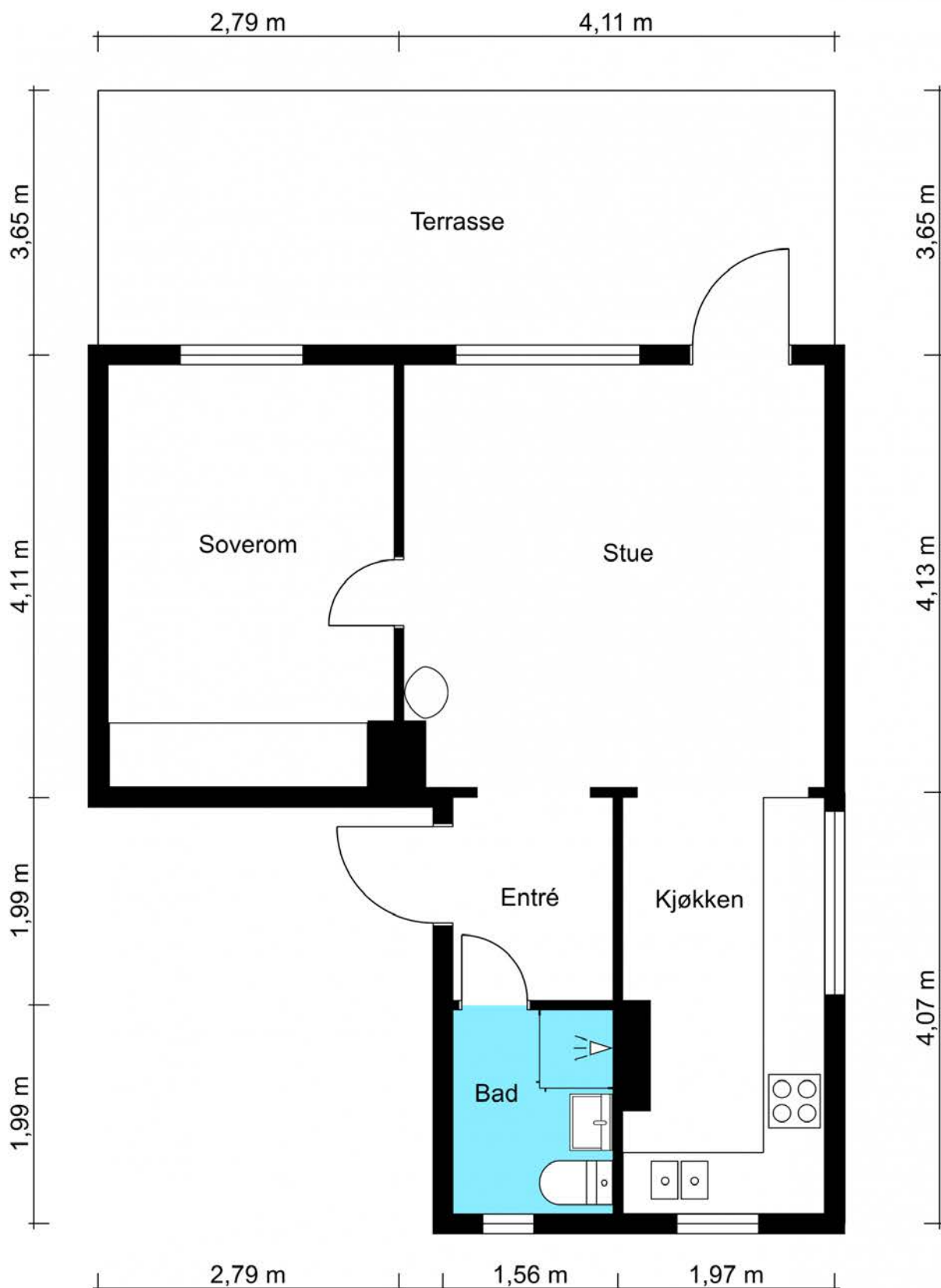
### **Oppdragstaker**

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884  
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

18.05.2026





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





























# Vedlegg



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Lone Aasen

Charlotte Eriksen

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Svaneveien 7

1187 Oslo

0301-161/181/0/1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Exact Rørleggerservice, Protan, AC Installasjon og Penbo ANS

**Beskrivelse av arbeidet:** Rehabiliter med nytt sluk, membran, varmekabler og flisarbeid i 2013 av tidligere huseier i følge egenerklæring i tidligere salgsoppgave

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Totalrehabiliteret i 2013, se forrige punkt

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

I følge forrige eiers egenerklæring beskrives det en liten svikt i gulvet på kjøkkenet. Dette er ikke noe vi har merket noe til.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Det ble drenert i regi av sameiet i 2019. Det ble målt fukt i gulvkonstruksjon i kjellerbod etter dette. Dette ble fulgt opp av sameiet, og etter grundige undersøkelser ble det konkludert med at det lille som var av fukt var skapt av



kondens, og ikke hadde sammenheng med dreneringen. Vi hadde noe kondens de første par mnd etter overtakelse (september/oktober/november), men har siden ikke merket noe til dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

I følge tidligere eiers egenerklæring ble en mus tatt i felle i kjøkkenskapet i januar 2023. Ellers ingen i denne leiligheten eller andre leiligheter i bygget. Sameiet har hatt skadedyrkontroll inne og skal ha satt inn musebørste langs panelet rundt hele bygget som anbefalt tiltak av skadedyrskontrollen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Usikkert hvem som utførte jobben, om det var faglært eller ufaglært. Vi har ikke observert mus siden overtakelse i september 2023.

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Det har det siste halvåret skjedd 2-3 ganger at platetoppen og vifta over ovnen ikke ville skru seg på. Det har fungert igjen etter å ha skrudd av og på sikringen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Tidvis dårlig trekk i peisen. Fungerer greit ved riktig innstilling av spjell.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Det er usikkert hva årsaken er, men det har hendt et par ganger i løpet av 2026 at platetoppen på kjøkkenet, samt viften over platetoppen, ikke har skrudd seg på. Dette ble løst etter å ha skrudd sikringen av og på.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt opp ekstra stikkontakter på kjøkkenet. Arbeid utført av faglært elektriker i familien.

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Endring av veianlegg. Mottok nabovarsel 30.04.26. angående oppgradering av abildsøkrysset.  
NABOVARSEL ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN  
Oppgradering Abildsøkrysset, Østensjøveien/Lambertseterveien  
Enebakkveien, gnr/bnr 999/326, 999/422, 160/3, 161/240 og 160/9

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-477, S-1177, S-4194, S-412, S-942, S-441, S-4656, S-2697,

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til:

Kontaktperson: Mulconsult Norge AS, Jana Bedau

E-post: jana.bedau@mulconsult.no

Telefon: 21585000 / 92246027

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

To av naboileilighetene har bygget ut bygget i alle etasjer, inkludert kjeller. I sammenheng med utbygging av kjeller innlemmet den ene leiligheten kjellerarealet sitt under sin leilighet, og kjelleren ble reseksjonert i den forbindelse.

Er tiltaket godkjent av kommunen?



♦ Ja

Ble meldt til Oslo Kommune

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

I salgsoppgave fra tidligere eier ligger det vedlagt tilstandsrapport

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Ja

Som tidligere beskrevet fikk vi nabovarsel 30.04.26. om oppgradering av abildsøkrisset. Dette er et stykke unna leiligheten, bak høyt gjerde og vegetasjon.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Utvidet kjøkkenbenken i september 2023. Kun kjøkkenbenk, skuffer, skap, sokkel.



2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet platetopp i september 2025, gjort av faglært elektriker i familien. Byttet topp med samme type støpsel som eksisterende.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet oppvaskmaskin i november 2025.

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Det er usikkert hva årsaken er, men det har hendt et par ganger i løpet av 2026 at platetoppen på kjøkkenet, samt viften over platetoppen, ikke har skrudd seg på. Dette ble løst etter å ha skrudd sikringen av og på.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

📍 Svaneveien 7, 1187 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 161, bnr. 181, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m<sup>2</sup> BRA-i: 45 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 12.12.2025

Oppdragsnr.: 22424-1269

Referansenummer: VP4379

Autorisert foretak: BOLIGKONSULT AS



En del av  
**Norske  
Boligrapporter**

**NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningsakkyndige med bred bransjee erfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.

Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.



## Rapportansvarlig

*Martin Sjønnesen*

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## OM VURDERINGER

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

### **Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953**

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

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

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

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad og entré (ikke kontrollert/tilstandsvurdert).

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

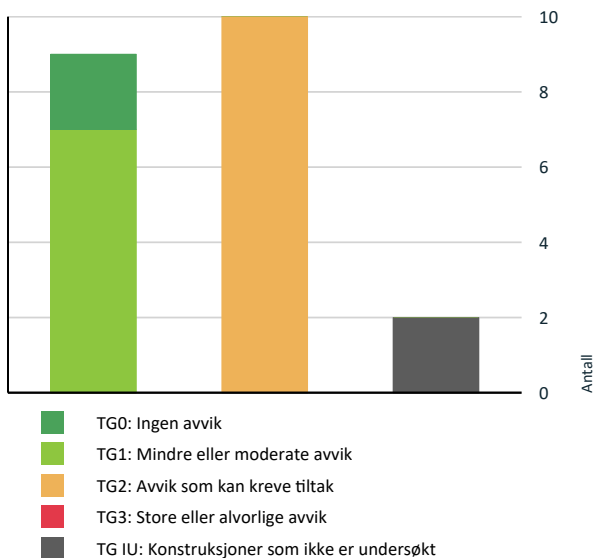
[Gå til side](#)

#### **Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

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

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>	
!	Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
!	Utvendig > Dører - 2	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>

## Sammendrag av boligens tilstand

- 
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- 
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- 
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
-

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1953

### Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 2008.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

### TG 1 Dører

Type: Terrassedør med isolerglass.

Alder: Terrassedøren er produsert i 2008.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

### TG 2 Dører - 2

Type: Entrédør i tre.

Alder: Entrédøren er uten datomerking.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Døren har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Terrasse.

Adkomst fra: Stue.

Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.

Størrelse: ca. 27 m<sup>2</sup>.

Himmelretning: Syd.

Rekkverk er ikke et krav, da nivåforskjeller er lavere enn 0,5 meter.

Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep.

## INNSENDIG

### TG IU Overflater

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

# Tilstandsrapport

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,41 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

## TG 10 Pipe og ildsted

Pipe:

Type: Teglstainspipe.

Ildsted:

Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

## TG 1 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## Andre innvendige forhold

Forrige salgsoppgave gir følgende informasjon:

Det ble ifølge forrige eier observert mus i kjøkkenskapet sist vinter. I etterkant er det dyttet musebørste bak kledningen på yttervegger. Eier har ikke observert mus etter dette. Det bemerkes at bygningen er av eldre dato og noe utettheter i eldre konstruksjoner er ikke uvanlig.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i 2013.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.
- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2013.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning:

- Skap med glatte fronter.
- Veggskap med speil.

Sanitærutstyr:

- Opplegg for vaskemaskin.
- Klosett.
- Servant.
- Dusj med dører i herdet glass.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.  
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekkventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.  
Målested: Bak dusjsjonen.  
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

## Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2013, og forlenget i 2023.  
Produsent innredning: Ikea.

## Innredning:

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Laminat benkeplate.
- Nedfelt kum i rustfritt stål.

## Integrerte hvitevarer:

- Platetopp.
- Stekeovn.
- Opplegg for oppvaskmaskin.

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

# Tilstandsrapport

noe svelling og avskalling på en kjøkkenfront ved kum. Noe bruksslitasje for øvrig.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.  
Tilluft: Via ventil i vinduer.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato og plastikkør i kjeller.  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.  
Hovedstoppekran: Stoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

### TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.  
Stakeluke: Ukjent.  
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

### TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsentil i soverom.  
Tilluft:

Spørsmål til eier:

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

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

## TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 194 liter.  
Produksjonsår: 2020.  
Strømtilførsel: Via stikkontakt.  
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, mot vaskerom.  
Plassering: Bod i kjeller.  
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift. Det er ukjent om bereideren har byttet plassering fra opprinnelig, eller om den er byttet på samme sted.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Type sikringer: Sikringskap med jordfeilautomater.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i bad og entré. Varmekabler ligger skjult i konstruksjonen og er ikke mulig å undersøke.

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

## Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 2021. Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke nødvendigvis tilstanden av anlegget.

## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*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.*

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

# Tilstandsrapport

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e. annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

I denne boligen:

Brannslukningsutstyr: Ja.

Røykvarsler: Ja.

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**

# 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

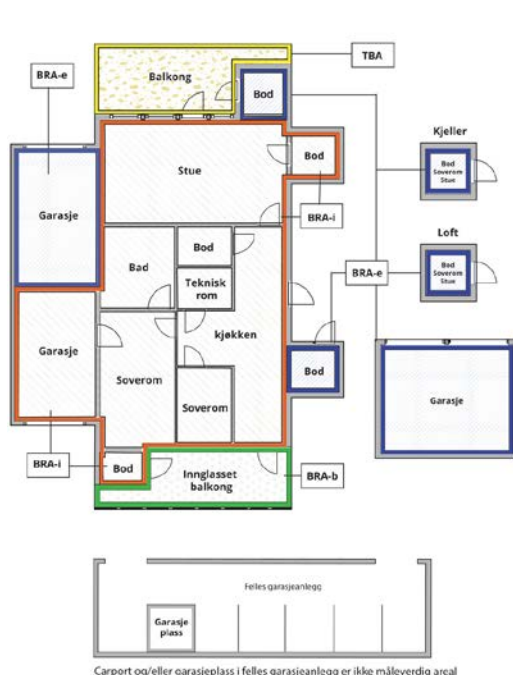
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	45			45	27
Kjeller		19		19	
<b>SUM</b>	<b>45</b>	<b>19</b>			<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>64</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	45	0

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Lone Aasen	Kunde
	Charlotte Eriksen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	161	181		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Svaneveien 7

#### Hjemmelshaver

Eriksen Charlotte, Aasen Lone Huse, Oslo  
Kommune, Svaneveien Sameielag, Sameie  
Lilleskogen Huseierlag

### Eiendomsopplysninger

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.12.2025	
2	12.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygnings sakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygnings sakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonspørving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygnings sakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

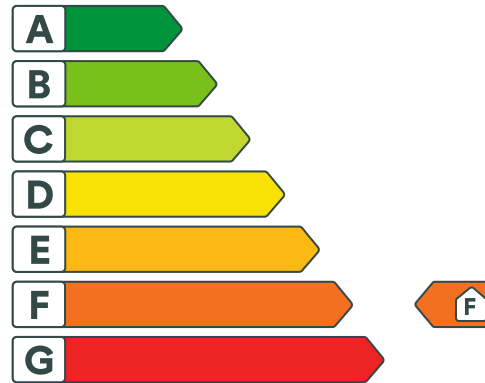
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse <b>Svaneveien 7, 1187 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>29.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-288765</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80407211</b>
Gårdsnummer <b>161</b>	Bruksnummer <b>181</b>
Seksjonsnummer <b>1</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0102</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1953</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>64,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>45,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**280,98 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**280,98 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**12 644 kWh**



## Svaneveien 7, 1187 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Svaneveien 7, 1187 OSLO



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

##### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 3: 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 4: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 varmelementer 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 9: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 14: 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 utendørs

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 varmeanlegg

### Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Svaneveien 7 - Nabolaget Abildsø øst - vurdert av 75 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Abildsø Linje NC2, FB10, 70, 70N, 78A, 78B, 79	1 min 0.1 km
Lambertseter Linje 1, 4	18 min 1.4 km
Kastellet Linje 13, 19	6 min 2.7 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 7 km

## Skoler

Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km
Karlsruud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	20 min 1.6 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	4 min 2.4 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	5 min 2.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	4 min 2.1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

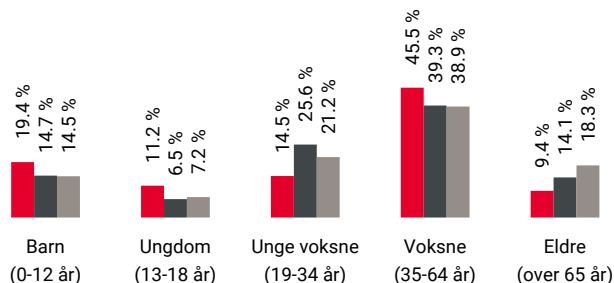
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Abildsø øst	1 007	369
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Abildsø menighetsbarnehage (1-5 år) 33 barn	4 min 0.3 km
Lille Langerud barnehage (3-5 år) 18 barn	6 min 0.5 km
Bakkehavn barnehage (1-5 år) 43 barn	12 min 1 km


## Dagligvare


Bunnpris Lambertseter PostNord, søndagsåpent	11 min 0.9 km
Joker Abildsø PostNord, søndagsåpent	15 min 1.2 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 87/100

 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 80/100

## Sport

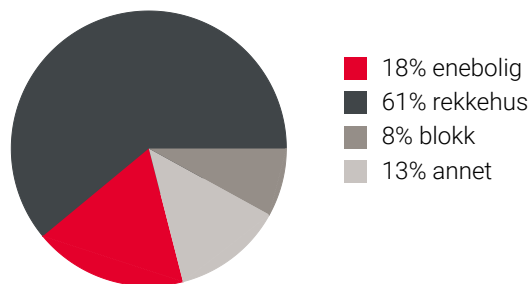
 Abildsø skole 3 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

 Abildsø 4 min   
Fotball 0.4 km

 SATS Lambertseter 17 min 

 EVO Lambertseter Senter 18 min 

## Boligmasse



«Naturskjønt og trygt, rolig miljø»

Sitat fra en lokalkjent

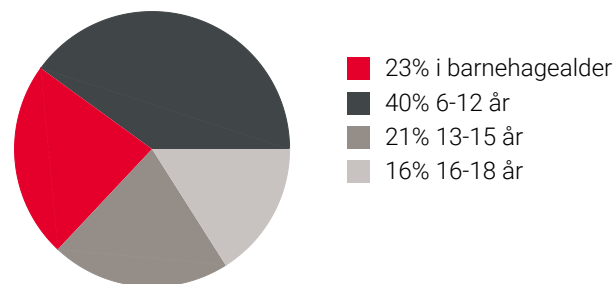


## Varer/Tjenester

 Lambertseter Senter 17 min 

 Boots apotek Lambertseter 17 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

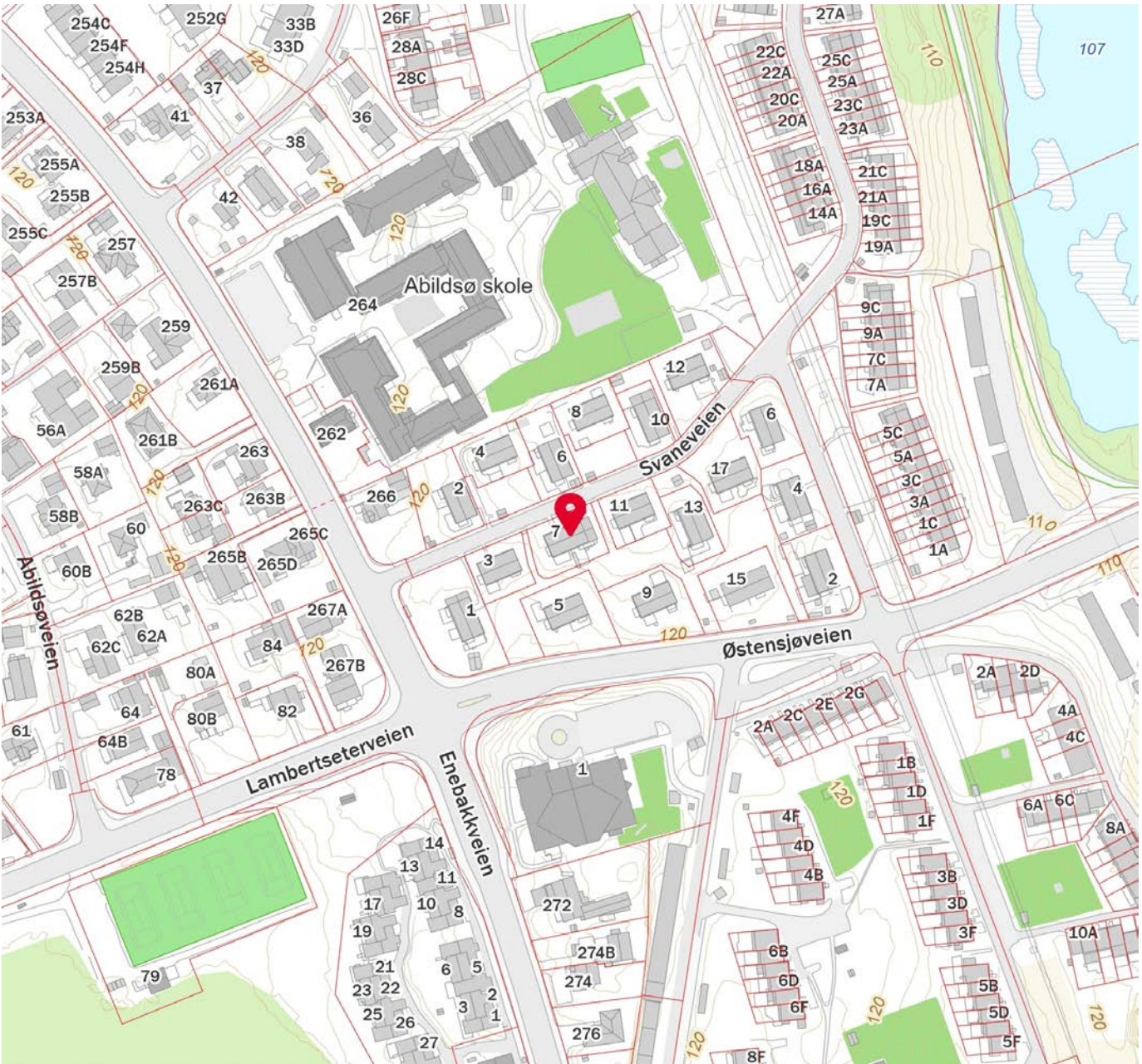
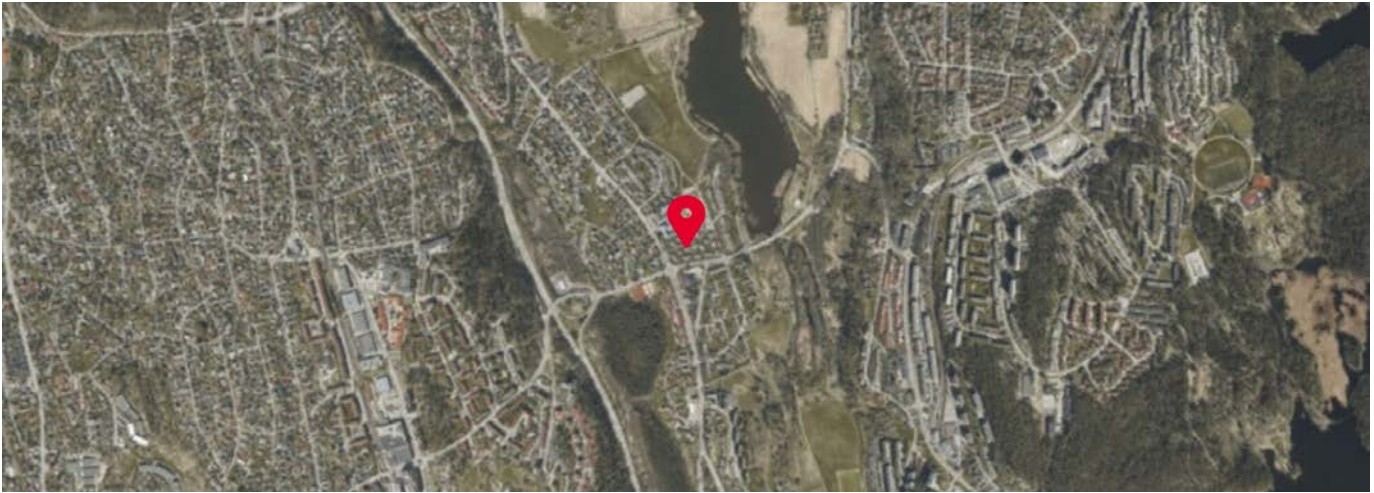


0% 47%

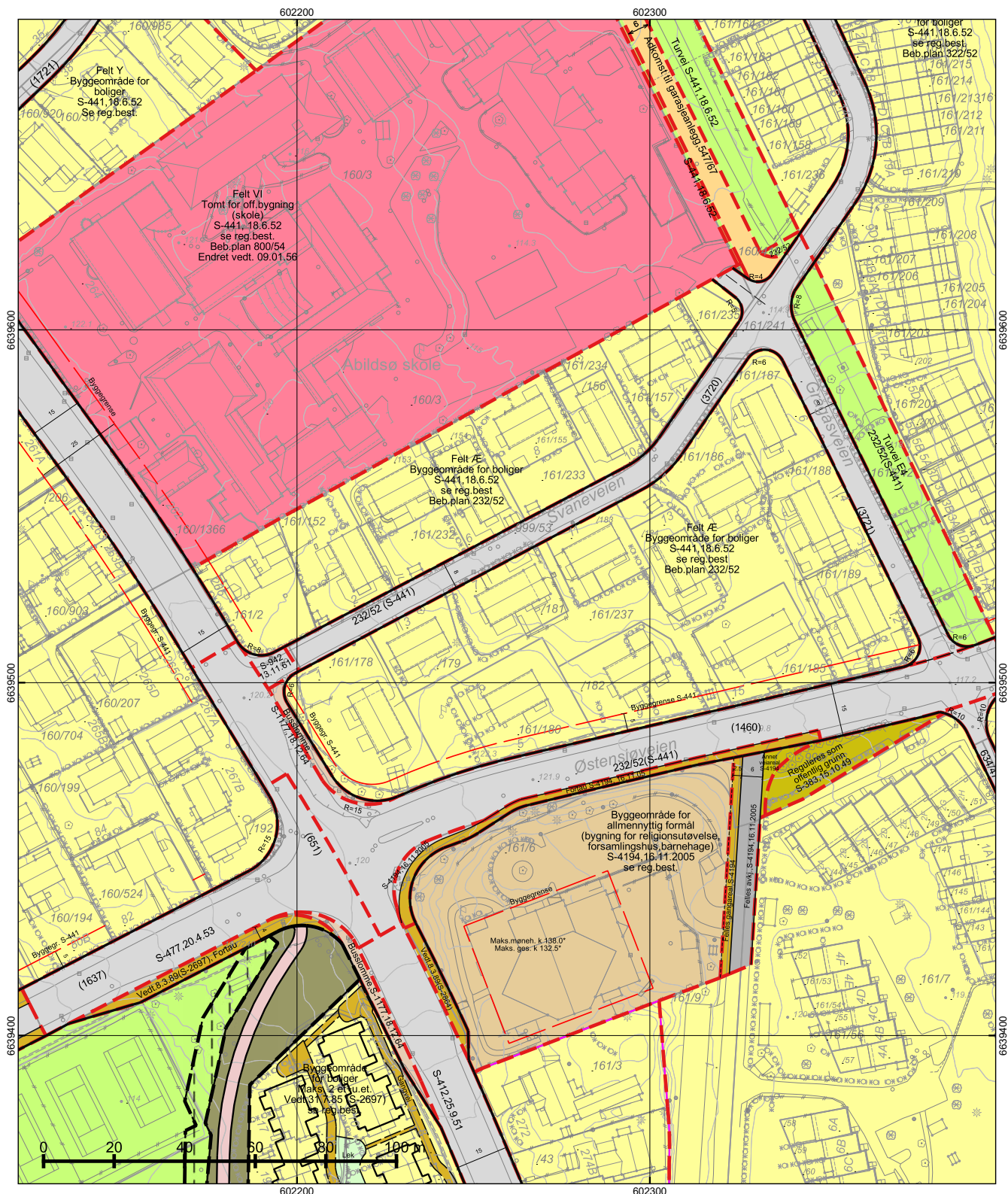
 Abildsø øst  
 Oslo og omegn  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 17.04.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 156262/ 86530786	Deres ref.:
Adresse: Svaneveien 7	Kommentar:
Gnr/Bnr: 161/181	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal

| | | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

————— 70 - Felles avkjørsel

----- 73 - Felles gangareal

————— 312 - Fortau

- - - - - 913 - Formålavgrensning

————— 930 - Reguleringslinje

————— Formålgrense

————— Foreløpig plan

- - - - - Plangrense (gammel lov)

————— Plangrense (ny lov)

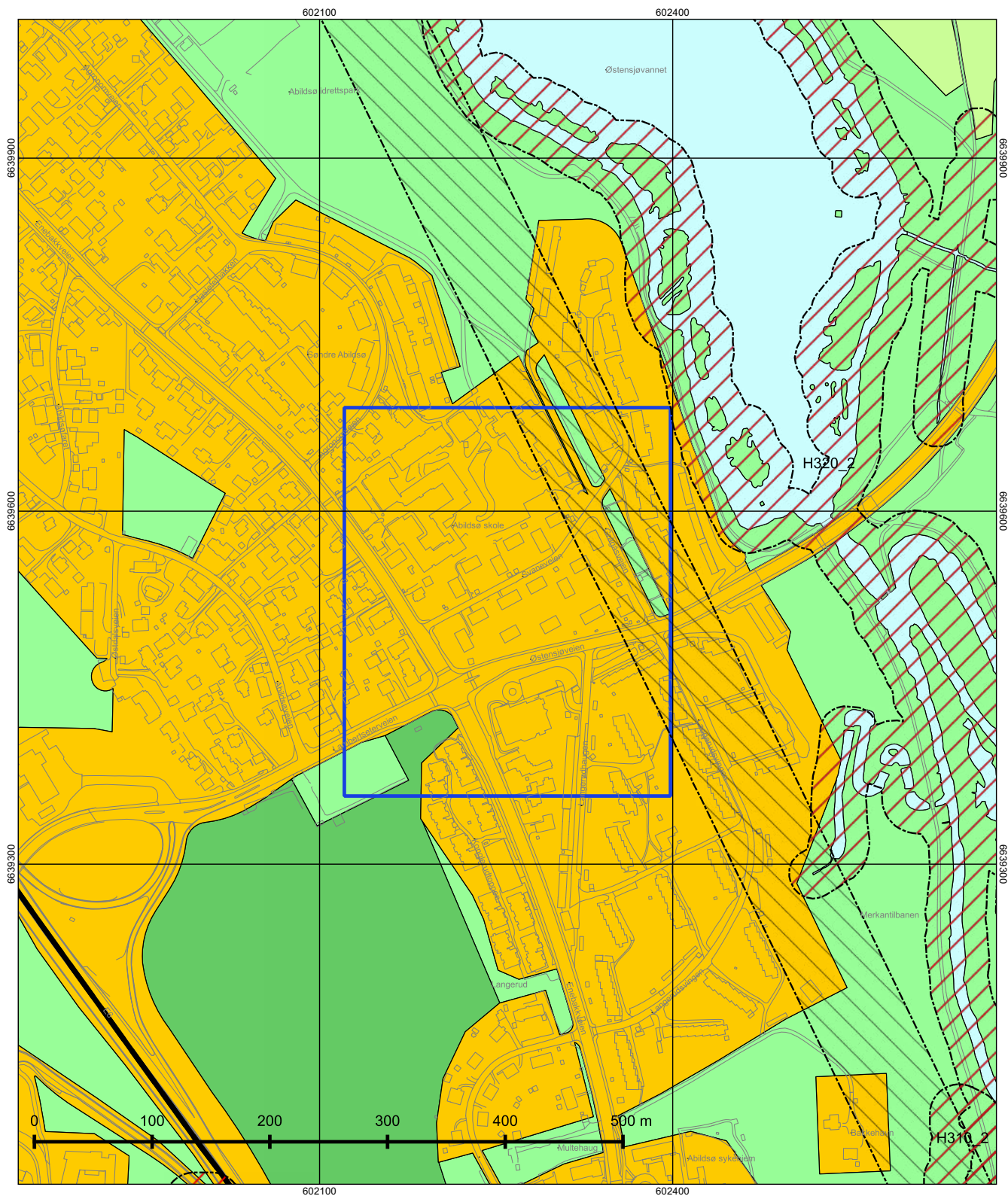
- - - - - Grense for bebyggelse

- - - - - Byggegrense

- - - - - Beregnet senterlinje veg

————— Bygningens avgrensning i beb. plan

————— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.04.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 156262/86530786  
 Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

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



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Ragnhild Fredrikke Feilberg  
SVANEVEIEN 7

Dato: 17.04.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86530786  
9136359

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.161 BNR. 181

---

Vi viser til bestilling av 20260417 for SVANEVEIEN 7.

### **GNR. 161 BNR. 181**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.01.1981.

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

**589 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

### **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



Skjøren & Partners AS  
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Ragnhild Fredrikke Feilberg  
Østensjøveien 79, 0667 OSLO  
E-post: ragnhild.fredrikke.feilberg@aktiv.no

Deres ref.: 1009250090 . Vår ref.: 5698-1-18101

Dato: 29.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Svaneveien Sameielag  
Organisasjonsnr: 991335749  
Seksjonseier: Aasen, Lone Huse  
Medeier: Eriksen, Charlotte  
Leilighetsnummer: 18101  
Adresse: Svaneveien 7, 1187 OSLO  
Seksjonsnummer: 37  
Gnr. 161  
Bnr. 152

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 5386278.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameierlag som består av 18 hus med 4 seksjoner i hvert hus. Hvert hus har eget bruksnummer. Skilt/nøkler bestilles av den enkelte sameier. Ingen garasje/parkering. Den enkelte skal betale ett dugnadstillegg kr 42,- pr md. sammen med felleskostnadene. Dette beløpet vil bli tilbakebetalt når det er bekreftet at seksjonseier har deltatt på alle dugnader selskapet har. Festet tomt som betales gjennom Lille Langerud V. Noen hus har bygget ut, de er ikke reseksjonert og bør reseksjoneres. Styret ser også på om disse bør betale mer i felleskostnader i forhold til brøk. Hus: 15602, 15603, 17801, 17803, 18102, 18104, 18502, 18504 og 18902 er bygget ut. Disse har en egen kategori på felleskostnader som heter a-konto. Dette er betaling for den delen av arealet som ikke er del av Svaneveien sin fordelingsnøkkel, men som skal dekke kostnader spesifisert av vedtekene. Det er kostnader til: Forsikring og vann og avløp. Det blir betalt et beløp a-konto basert på fjorårets kostnader med en årlig avregning av reell kostnad.

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98207953229
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	4 175 417,00
Innfrielsesdato:	28.02.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 172,00,-

**Herav:**

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Avsetning til dugnad	42,00	
Felleskostnader	3 130,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	125,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 688,-
Annen formue:	4 972,-
Gjeld:	69 790,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98207953229
Restsaldo:	46 395,00
Kapitalkostnader:	703,44
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 46 395,00,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:****Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran pr. e-post: [henry.tran@OBOS.NO](mailto:henry.tran@OBOS.NO) eller telefon: 22 89 62 77.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Cathrine Sørensen, e-post: [svanevn@styrommet.no](mailto:svanevn@styrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

# VEDTEKTER

## FOR

### SVANEVEIEN SAMEIELAG

Vedtatt på Generalforsamlingen 20. juni 1994  
(Med siste endringer, vedtatt på Generalforsamlingen 28. mars 2000)  
Med ytterligere endringer vedtatt på Sameiermøte 31.mars 2003, 30.03.2006, ekstraordinært sameiermøte 10.12.2007,  
sameiermøte 22.04.2008, sameiermøte 19.04.2010, 30.03.2017, 29.03.2022 og årsmøte 08.05.2025

#### Kapittel I

##### Sameiets (det økonomiske fellesskap) ansvar og plikter

#### § 1 Almennelige bestemmelser

Lille Langerud Sameielag V er hovedfester av eiendommen gnr. 161 bnr. 12 og 13 i Oslo samt av alle parseller utskilt fra disse eiendommer. I den forbindelse er boligparsellene fremfestet/solgt til de enkelte sameier.

Svaneveien sameielag er utskilt fra Lille Langerud Sameielag V og er delfester av eiendommen g.nr. 161, b.nr. 12 og 13.

I tillegg til plikten til å forvalte de felleseiendommer som ikke er fremfestet, samt overoppsynet med de fremfestede tomtene, er sameiet ansvarlig for:

- A. Vedlikehold av felles arealene samt det ytre vedlikehold av bygningene på de fremfestede boligparsellene som spesifisert i § 2.
- B. Betaling av forsikringer, kommunale avgifter som vann og avløp etc, skatter, festeavgift m.m.. De merutgifter som i denne forbindelse oppstår som følge av sameieres utbygging av sine seksjoner, kan sameiet kreve inndekket.
- C. Påse at gjeldende vedtekter og ordensregler blir fulgt.
- D. For øvrig gjennomføre de vedtak som blir fattet av Sameiermøtet.

Framfestere av de enkelte boligeiendommer har plikt til å holde sin tomt i skikkelig stand. Inngrep på fellesareal kan kun skje etter samtykke fra styret.

De som til enhver tid er eiere av leilighetene innenfor det bygslede området, er forpliktet til å være medlem av sameielaget.

Vedtektenes bestemmelser er i det alt vesentlige utformet med eierseksjonsloven som modell. Ved tolking av vedtektene skal en legge eierseksjonslovens bestemmelser og tolkningen av denne til grunn.

#### § 2 Vedlikehold

Utvendig vedlikehold av bygninger og fellesareal, samt annet vedlikehold spesifisert nedenfor, besørgeres av sameielaget:

- Yttervegger eksklusiv vedlikehold av markiser og egne utbygg, herunder maling av utbygg, jf. § 7, kulepkt. 3
- Nødvendige utskiftninger av bærebjelker som går inn i yttervegg.
- Piper
- Bygningenes tak, inkludert lufteloft, oppstikkende ventilasjonshetter o.l.

- Vannledning utenfor første innvendige stoppekran og kloakkledning under kjellergulv til offentlig tilknytning
- Hovedstikkveier til husene og til tørkeplassene, herunder tilstøtende hekk og beplantning i området der stikkvei går ut i offentlig vei.
- Tørkestativ og tørkeplassene
- Sandkasser og evt. andre lekearrangementer som styret bestemmer
- Flaggstang
- Redskapshus og sameielagets maskinelle utstyr m.v.
- Friareal med beplantning
- Annet vedlikehold etter styrets skjønn eller sameiermøtets bestemmelse
- Støyskjermer
- Sjøpøllhus
- Istandsetting etter skader som er innenfor sameiets ansvarsområder

Alt vedlikehold nevnt ovenfor skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevaring og utseende.

Reparasjoner og nødvendig vedlikehold av en enhet av ovenstående kategorier, gir ikke krav på at tilsvarende arbeid skal utføres på de øvrige enheter av samme type i laget, dersom tilstanden for disse etter styrets syn er tilfredsstillende.

### **§ 3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

### **§ 4 Sikkerhet**

Sameiet forbeholder seg panterrett for kr 10 000,- i hver bolig til dekning av fellesutgifter og annet ansvar som eieren måtte komme i overfor sameiet. Denne panterrett skal ha prioritet etter kr 130 000,- for 1-roms leilighet, etter kr 230 000,- for 2-roms leilighet, etter kr 300 000, for 3-roms leilighet og etter kr 350 000,- for 4-roms leilighet, dog slik at sameiet har plikt til å vike prioritet med denne panterett for ytterligere lån i de enkelte boliger inntil 90% av verditaksten over vedkommende bolig (eierenhet). Forannevnte panterett er uten opptrinnsrett.

Styret kan kreve oppskrivning av ovennevnte panterett overensstemmende med økningen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks med utgangspunkt i indekstallet pr. 15.12.1981. Styret kan også kreve utstedt særskilt pantobligasjon av samme størrelse som sikkerhet i de enkelte eiendommer.

### **§ 5 Signatur**

Svaneveien Sameielag tegnes av styreleder og ett styremedlem i felleskap.

## **Kapittel II**

### **Den enkelte sameiers ansvar og plikter**

#### **§ 6 Forholdet mellom sameierene og heftelsesform**

Sameierne hefter solidarisk for sameielagets forpliktelser. Sameierne seg imellom hefter i henhold til den fordelingsnøkkel som fremgår av tinglyst skjøte, med unntak av § 1, bokstav B, 2. setning.

Styret har rett til å utligne på sameierne de utgifter som følger av § 1 samt utgifter til de arbeider som styret eller Sameiemøtet har besluttet å igangsette. Faste utgifter og andre utgifter som erfaringsmessig vil påløpe, skal søkes utlignet i en fast månedlig sum. Andre utgifter innkreves ved bidrag, som søkes fordelt over en hensiktsmessig periode.

#### **§ 7 Vedlikehold av egen boenhet**

Vedlikehold som påhviler den enkelte sameier er:

- Alt indre vedlikehold inkludert innvendig vann- og kloakksystem, samt elektrisk anlegg.
- Ved manglende innvendig vedlikehold som skader, eller kan komme til å skade annen leilighet, er sameier forpliktet til å rette skaden omgående.
- Ytre vedlikehold av egne utbygg, smh. § 1, bokstav B.
- Deltakelse på dugnad. Dugnad skal varsles minst 2 uker i forveien. Ved uteblivelse fra dugnaden forplikter seksjonseier seg til å melde forfall eller å skaffe en stedfortreder. Ved uteblivelse fra dugnaden tilbakebetales ikke kr. 500,- som er innbetalt sammen med husleie.

Se for øvrig § 17 Mislighold.

#### **§ 8 Ordensregler**

Den enkelte sameier er ansvarlig for å overholde de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler. Ved utleie er sameier ansvarlig for at leietaker følger gjeldende vedtekter og ordensregler.

#### **§ 9 Overdragelse**

Overdragelse av eierseksjon til ny sameier må meldes forretningsfører og styret før fraflytting for registrering. Registrering kan ikke nektes uten saklig grunn. Overdragesgebyr fastsettes av forretningsfører.

## **Kapittel III**

### **Årsmøte**

#### **§ 10 Sameiemøtets myndighet**

På Sameiemøtet kan det avgis en stemme for hver boligenhet (leilighet). En sameier kan møte ved fullmakt i henhold til skriftlig fullmakt.

Beslutningene på Sameiemøtet fattes med vanlig flertall blant de fremmøtte.

Forslag om å kreve sameiet oppøst eller erstattet med eierforening av vesentlig annen karakter krever tilslutning av samtlige sameiere.

## § 11 Ordinært sameiemøte

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Det tilkommer det ordinære årsmøtet å:

- a) behandle årsregnskapet
- b) treffe bestemmelse angående overskudd eller underskudd
- c) behandle kommende års driftbudsjett
- d) velge styre bestående av fire medlemmer + to varamedlemmer, samt valgkomite (om det ikke velges, fungerer styre som valgkomite). Styreleder velges særskilt for et år, og styremedlemmene velges for to år slik at hvert år velges to styremedlemmer.
- e) velge revisor
- f) treffe bestemmelse om godtgjøring til styremedlemmer, varamedlemmer og forretningsfører
- g) Saker som sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiemøtet skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det, senest to uker før møtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
- h) behandle styrets årsberetning
- i) fastsette innbetaling til vedlikeholdsfond

## § 12 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret bestemmer det. Likeledes skal det innkalles til ekstraordinært årsmøte når minst åtte sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingen kan om nødvendig skje med kortere varsel enn ordinært årsmøte, men likevel med minst tre dagers varsel og behandler bare saker som er nevnt i innkallelsen.

## § 13 Vedtektsendringer

For beslutningen om vedtektsendring kreves 2/3 flertall av samtlige sameierer eller 3/4 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet.

## Kapittel IV Styret

## § 14 Styret og dets vedtak

Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabiliter

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 15 Ordensregler

Styret har rett til å foreta praktisk endringer av gjeldende ordensregler.

## § 16 Bygningsmessige endringer

Utvendige arrangementer som festes direkte på fasade eller utbygg må søkes om hos styret. Ved større saker som *Plan og bygningsetaten* må godkjenne må behandle må nærmeste naboer, gjenboere og styret varsles før innsendelse av byggemelding. Det er ikke anledning til å montere egen parabolantenne på bygningen eller i hagen.

## § 17 Mislighold

Eierseksjoner hefter for forfalt husleie samt andre økonomiske forpliktelser Sameiermøtet har vedtatt skal fordeles pr. sameier.

Ved for sen betaling av husleie eller annen økonomisk forpliktelse, sendes det ut purrenota/inkassovarsel med hovedstolens pålydende, samt et gebyr.

Ved fare for verdiforringelse på annenmanns eiendom har styret rett og plikt til, etter forutgående varsel, å utbedre skaden for sameiers regning.

Ved brudd på ikke-økonomiske forpliktelser, for eksempel vedtekter og ordensregler som sameiet utformer og vedtar, har styret rett og plikt til å søke juridisk bistand.

## ORDENSREGLER FOR SVANEVEIEN SAMEIELAG

Oppdatert etter årsmøte 31.03.2016

Oppdatert etter årsmøte 21.03.2018

Oppdatert mars 2022

1. Ordensregler er et ledd av vedtektene. Sameiere er ansvarlige for at disse oppfylles. Ved utleie er sameier ansvarlig for at leietaker følger ordensreglene.
2. Hvis sameier eller beboeren oppdager skader, feil eller mangler i eller ved huset man bor i, plikter man straks å underrette rette ansvarshavende (styret eller sameier).
3. Sameier eller beboeren plikter å delta i vedlikeholdet av fellesarealene til felles nytte og trivsel.
4. Det er forbudt å felle trær og busker eller på annen måte skade disse og annen vegetasjon innenfor sameiets fellesarealer. Sameier eller beboerne plikter å holde egen hageparsell i orden.  
  
Hekk og beplantning på egen hageparsell mot stikkvei må ikke innsnevre veiens bredde. Hekk og beplantning på egen hageparsell mot offentlig vei må ikke være i strid med gjeldende bestemmelser om friskt mot offentlig vei. Sameiet kan etter skriftlig varsel pålegge sameier å tilpasse hekk og/eller beplantning slik at frisiktsbestemmelsene oppfylles. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiet etter skriftlig varsel foreta de nødvendige tiltak for sameierens regning. Varselsfristen er i begge tilfelle tre uker.
5. Sameierne eller beboerne i det enkelte hus plikter i fellesskap å sørge for renhold og orden i trapper og kjellerrom.  
Gangen må holdes fri for hinder med hensyn til brannsikkerhet og rømningsvei.  
Kjellervinduer må være lukket om vinteren pga. frostfare.
6. Alle beboerne og gjester plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på ute- og fellesområder slik at de ikke er til sjenanse for andre. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero, og støyende aktiviteter må ikke finne sted.  
  
Støyende hagearbeid, oppussingsarbeid o.l skal ikke forekomme på søndager og helligdager.
7. All tørking og lufting av tøy må kun skje på tørkestativene på fellesareal eller på egne tørkestativ. Tørking og lufting av tøy skal ikke forekomme på sameiets fellesarealer på hellig- og høytidsdager.
8. Husdyrhold krever at eieren holder dyret under tilsyn slik at naboer ikke sjeneres. Dette krever også bruk av ekskrementposer.  
Utendørs foring av dyr må ikke forekomme.
9. Husholdningsavfall skal være forsvarlig innpakket, så det ikke flyter ut i kassene og forårsaker lukt. Spesialavfall må leveres på gjenbruksstasjon eller andre mottak for slikt avfall. Når annet avfall forsøkes kastes og renovasjonsetaten ikke tar dette med- må ansvarlig beboer selv sørge for å fjerne dette.

10. Motorkjøretøyer, hengere, båter, etc. skal hensettes i garasje, på opparbeidede parkeringsplasser, eller på offentlig vei. Parkering må videre skje slik at gangveier ikke sperres, i henhold til veitrafikklovgivningen og i overensstemmelse med parkeringsvedtekter for Oslo.

11. Se for øvrig § 17 Mislighold i vedtektene.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (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, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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: Svaneveien 7  
1187 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Ragnhild Fredrikke FeilbergTelefon: 464 20 524  
E-post: ragnhild.fredrikke.feilberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefordlet 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