

# Svingen 28

3 soverom | 144 kvm | Tomannsbolig







Velkommen til

# Svingen 28

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
41	Nabolagsprofil
43	Om boligen
56	Tilstandsrapport
80	Egenerklæringsskjema
86	Vedlegg
91	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

# Nøkkelinformasjon



Meget innholdsrik ½ tomannsbolig over 3 plan med herlig hage og uteplass| 3 sov |God standard |Peis |Uthus| Barnevennlig

Prisantydning	<b>13 950 000,-</b>
Omkostninger	<b>350 130,-</b>
Totalpris	<b>14 300 130,-</b>
BRA-i	<b>144 kvm</b>
Soverom	<b>3</b>
Boligtype	<b>Tomannsbolig</b>
Byggeår	<b>1910</b>
Eierform	<b>Eiet</b>

## Kort fortalt

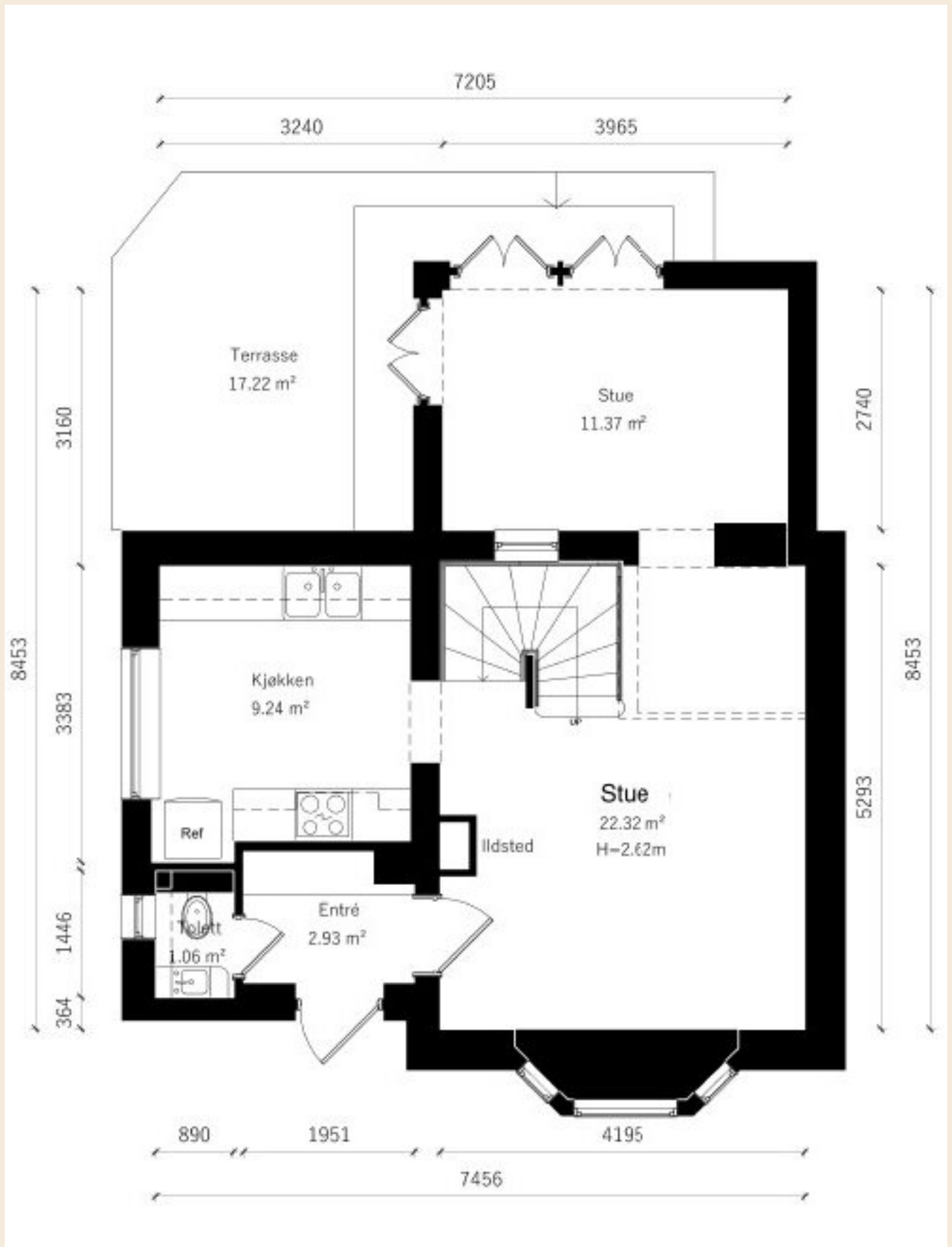
Caroline Ephraim i Nordvik har gleden av å presentere en vertikaldelt tomannsbolig i Svingen 28!

En historisk og sjelden mulighet i vakre Arctanderbyen- Norges første hageby. Hagebyen består av 29 engelskinspirerte tomannsboliger og nå er en av skattene til salgs. Arctanderbyen er en skjult perle i Ekebergskrenten. De karakteristiske teglsteinshusene ligger vakkert til i et rolig område, kjent for sin idyll og gode naboskap i et av Oslos mest ettertraktete strøk.

Boligen fikk tilbygg i 2020 og er en av de større enhetene i hagebyen. Boligen strekker seg over tre plan og byr på gjennomgående planløsning med tre soverom, separat kjøkken, spisestue, stue, kjellerstue, vaskerom, bad, samt to toalettrom. Videre byr boligen på en herlig uteplass mot en hyggelig og pent opparbeidet hage.

# Planløsning

1. Etasje  
BRA-i: 51 kvm  
Total BRA: 60 kvm





































Stor markterrasse på ca. 17 m<sup>2</sup> som er nordvendt.



Den store og frodige hagen er til glede for både store og små

Det er god plass til ulike møbleringer i hagen



Tomannsboligen er velholdt og byr på familievennlige fasiliteter.



Kveldsstemming

Fra hagen har man tilgang til en uthus på ca. 9m<sup>2</sup>

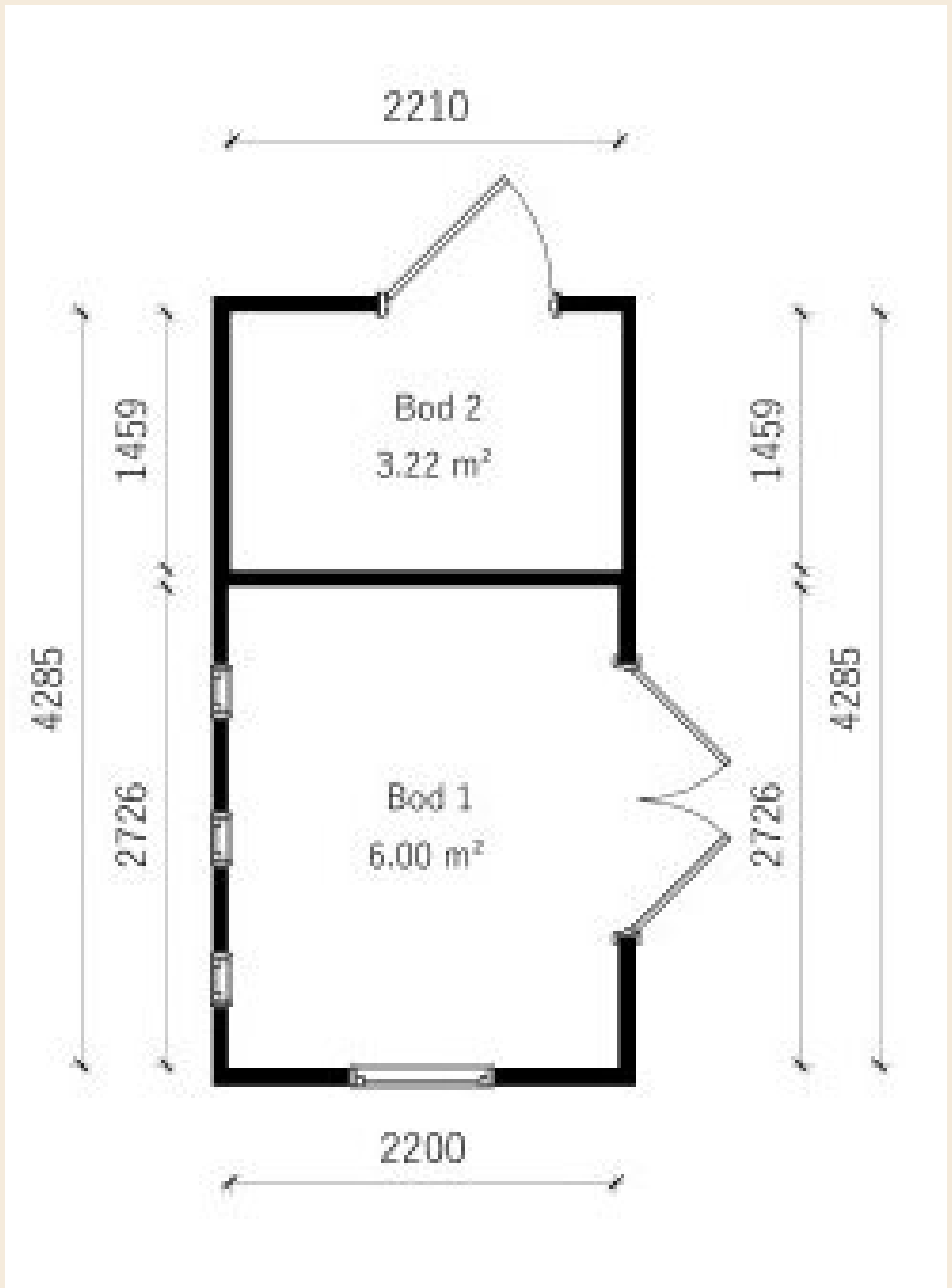


Her får du et varmt og personlig hjem som kombinerer den originale sjarmen fra 1920-tallet med moderne oppgraderinger i topp kvalitet.

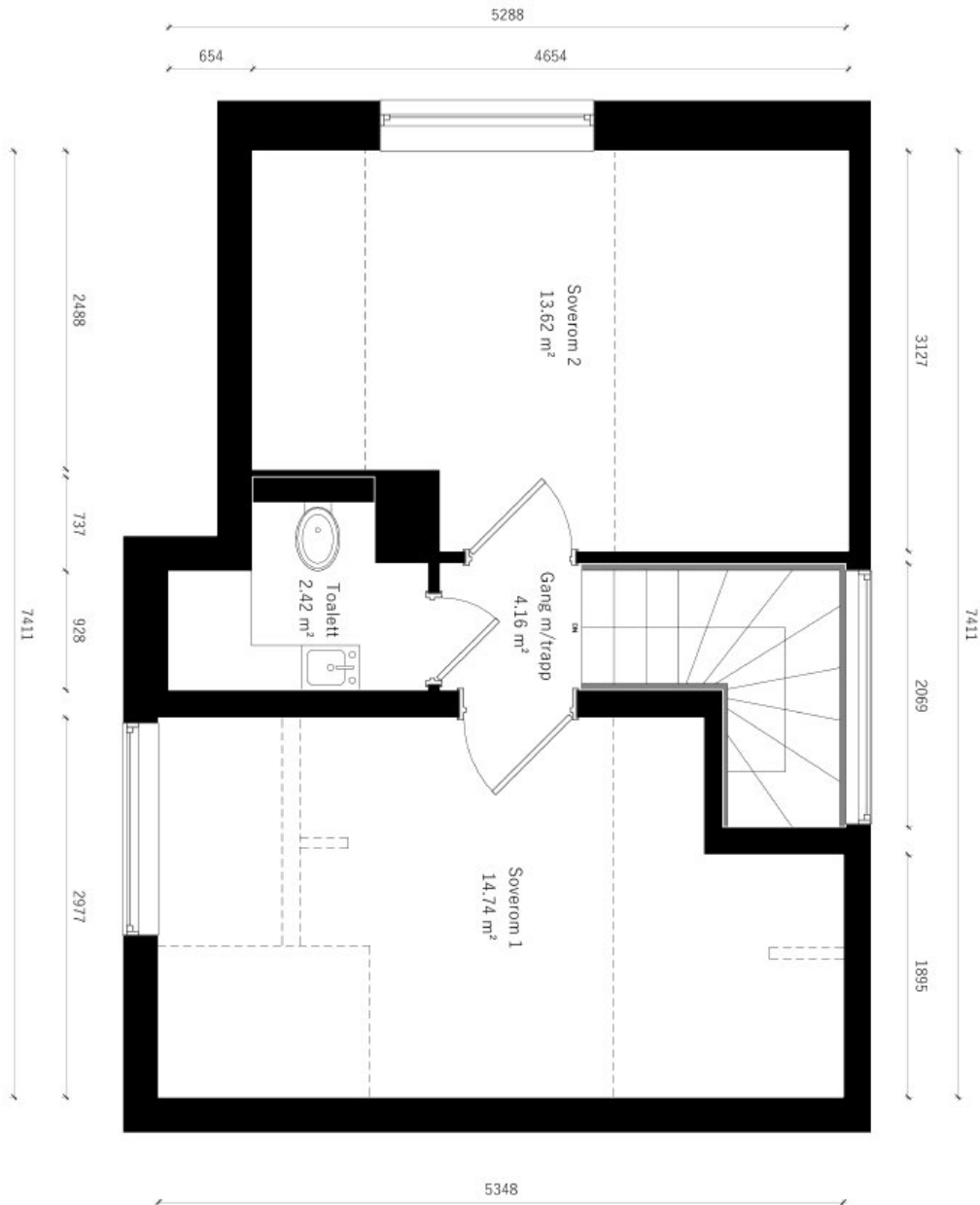


1211180888988











Det andre soverommet er også av god størrelse og passer utmerket som barnerom eller gjesterom



Rommet har plass til både seng og garderobe, og den nøytrale stilen gjør det enkelt å tilpasse etter behov

Det er gitt tillatelse til å sette inn vindu mot hage og i taket. Da kan man dele barnerommet i 2 for å få et ekstra soverom i etasjen om ønskelig.





















# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:  
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



# Svingen 28

Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 194 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

## Skoler

<b>Gamlebyen skole (1-7 kl.)</b> 303 elever, 21 klasser	<b>14 min</b> ⚡ 1.2 km
<b>Ekeberg skole (1-7 kl.)</b> 852 elever, 36 klasser	<b>17 min</b> ⚡ 1.2 km
<b>Ryenberget skole (1-10 kl.)</b> 181 elever, 15 klasser	<b>20 min</b> ⚡ 1.5 km
<b>Jordal skole (8-10 kl.)</b> 616 elever, 46 klasser	<b>21 min</b> ⚡ 1.7 km
<b>Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....)</b> 386 elever, 27 klasser	<b>5 min</b> ⚡ 2.8 km
<b>Kongshavn videregående skole</b> 550 elever	<b>19 min</b> ⚡ 1.6 km
<b>Etterstad videregående skole</b> 588 elever, 41 klasser	<b>23 min</b> ⚡ 1.9 km

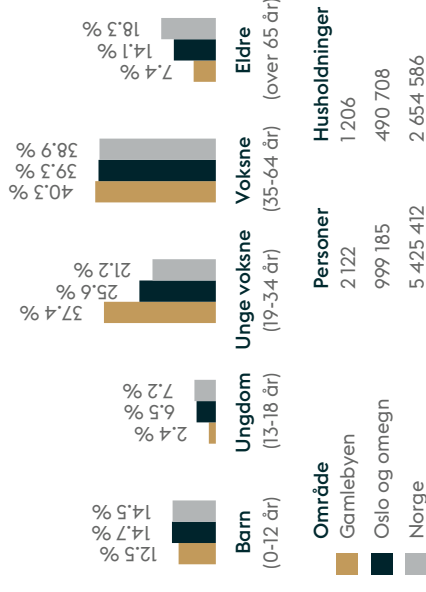
## Offentlig transport

🚏 <b>Simensbrekka</b> Linje 19N, 34, 34X, 74	<b>3 min</b> ⚡ 0.2 km
🚏 <b>Oslo Hospital</b> Linje 13, 19	<b>9 min</b> ⚡ 0.8 km
🚏 <b>Ryen</b> Linje 1, 2, 3, 4, 5	<b>23 min</b> ⚡ 1.9 km
🚏 <b>Bryn stasjon</b> Linje L1	<b>5 min</b> ⚡ 3.2 km
🚏 <b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>7 min</b> ⚡ 3.3 km

## Barnehager

<b>Kværnerbyen Fus barnehage (0-5...</b> 77 barn	<b>7 min</b> ⚡ 0.6 km
<b>Baglerbyen Fus barnehage (1-5 ...</b> 68 barn	<b>8 min</b> ⚡ 0.7 km
<b>Kværnerdalen barnehage (0-5 år...</b> 305 barn	<b>10 min</b> ⚡ 0.9 km

## Aldersfordeling



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

## Naboskapet

Høflige 65/100



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
34-0035/26

**Boligtype og eierform**  
Tomannsbolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**  
Svingen 28, 0196 OSLO  
Gnr 233, bnr 446 i Oslo kommune

**Selgere**  
Vilde Bjerke Rieber-Mohn  
Daniel Haugstad Johannessen

**Kjøpesum og omkostninger**  
13 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
348 750,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
19 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfridd))

-----  
350 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
369 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
14 300 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
14 319 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**  
1910

**Antall soverom**  
3

**Arealer**

BRA-i: 144 kvm  
BRA-e: 9 kvm  
Totalt BRA: 153 kvm  
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

**Kjeller:**  
BRA-i: 60 kvm. Kjellerstue, bad, 2 boder(walk-in closet og vinkjeller), soverom og kott  
Total BRA: 60 kvm.

**1. etasje:**  
BRA-i: 51 kvm. Entré, kjøkken, 2 stuer, toalettrom  
BRA-e: 9 kvm. Uthus  
Total BRA: 60 kvm.  
TBA: 17 kvm.

**2. etasje:**  
BRA-i: 33 kvm. 2 soverom og toalettrom  
Total BRA: 33 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:  
Himlingshøyder:  
Kjellerstue har takhøyde på ca. 232 cm.  
Bod innredet som Walk-in closet har ca. 240 cm. i den ene boden,  
Vinkjeller (bod) har ca. 200

**1. etasje;**  
Ca. 262 cm. i stuen.

**2. etg. er det skråhimling;**  
I følge gjeldende måleregler er maks. målbar høyde 190 cm. Gulvet er dermed større enn oppgitt areal. Gulvarealet er på ca. 37 m<sup>2</sup> samlet. 4 m<sup>2</sup> er medtatt som areal med lav høyde (ALH). Laveste målte høyde er ca. 45 cm. Høyeste målte høyde er ca. 263 cm.

Terrasse (TBA) avrundet til 17 m<sup>2</sup>.

Uthus (BRA-e) på ca. 9 m<sup>2</sup>.

### Solforhold

Selger opplyser at det er sol fra morgen til rundt kl. 8 på kvelden på sommeren. Lite sol i vintermånedene.

### Innhold

Boligen går over tre plan og inneholder:

Kjeller: Kjellerstue, bad, soverom 2 boder og kott

1. etasje: Entré, kjøkken, 2 stuer, toalettrom

2. etasje: 2 soverom og toalettrom

### Standard

Arctanderbyen er Norges eldste haveby. Arctanderbyen består av 29 tomannsboliger bygget i engelsk murtradisjon på begynnelsen av 1900-tallet. Tegnet av arkitektene Morgenstjerne & Eide. I Arctanderbyen bor det ca. 100 voksne og 50 barn. Arctanderbyen ligger i Ekebergskrenten i Oslo og husene i havebyen har adresse Svingen og Egnehjemveien.

Du kan lese mer om Arctanderbyen på denne siden:

<https://arctanderbyen.no/index.html>

Om boligen:

#### INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Rustikt tregulv (furu) i 1. etasje. Fliser på kjøkkenet.

Laminat i kjelleren. Vinylbelegg på toalett i 2. etasje.

Vegger: Malte flater og malt panel. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet.

Himling: Malt himling og malt panel.

#### 1. ETASJE - Entré, stue, spisestue, kjøkken og toalettrom

Entré:

Innbydende entré med god oppbevaringsplass. Entréen har praktisk flislagt gulv og hvitmalte vegger.

Stue/spisestue:

Videre innover finner man en romslig stue/spisestue med gode innredningsmuligheter. Her er det plass til spisebord, sofagruppe og øvrig møblement. Midt i rommet står en flott peis som gir godt med ekstra varme og skaper en hyggelig stemning. Rommet er malt i en flott farge, og gulvet er dekket med sjarmerende tregulv. Det er gitt godkjent tillatelse til å sette inn rundt vindu for enda mer lysinnslipp.

Stue:

Koselig stue med utgang til hagen. Stuen har en god planløsning og kan enkelt innredes etter eget ønske. Vindusflater fra gulv til tak gir et fantastisk lysinnslipp og hyggelig utsikt mot hagen.

Herfra er det utgang til boligens uteplass: en stor, nordvendt markterrasse på 17 m<sup>2</sup> med plass til spisegruppe og øvrige utemøbler. Videre finner man en stor og frodig hage til glede for både store og små. I tillegg er det tilgang til et flott uthus på 9 m<sup>2</sup> som gir ekstra oppholdsrom (brukes som kontor) i dag og ikke minst lagringsplass.

Kjøkken:

Romslig, separat kjøkken med plass til et hyggelig frokostbord ved vinduet. Rommet er malt i en nydelig fargetone, og gulvet er dekket med fliser. Kjøkkenet er utformet med fokus på funksjonalitet og stil, hvor plassen er godt utnyttet med skap- og benkeplass. Innredningen er fra IKEA, med lyse, profilerte fronter og benkeplate i tre med oppvaskkum og ettgreps svingbart blandebatterier.

Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt plass til frittstående kjøl-/fryseskap. Over stekesonen er det ventilator tilkoblet kanal med ventil i yttervegg.

Toalettrom:

Toalettrom tilknyttet entréen med flislagt gulv, servant, speil og vegghengt toalett med innebygget systerne. Det er naturlig avtrekk fra rommet via ventil.

#### 2. ETASJE - To soverom og toalettrom

To soverom (mulighet for tre):

I 2. etasje er det to gode soverom. Begge rommene er av god størrelse, med plass til dobbeltseng, garderobeskap og tilhørende møblement. Overflatene er lysmalte, og gulvene er dekket med sjarmerende tregulv.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse (datert 10. mars 2026) til å sette inn takvindu og vindu. Da kan man enkelt dele det store barnerommet og få to soverom. Takvinduet kommer til by på mer av utsikt mot byen.

Toalettrom:

Pent toalettrom fra 2020 med belegg på gulvet og malt panel på vegg- og himlingsflater. Rommet er innredet med servant, speil og vegghengt toalett med innebygget systerne. Det er naturlig ventilasjon.

KJELLER - Kjellerstue, soverom, bad, garderobe, vaskerom og kott

Kjellerstue:

Flott kjellerstue med god plass til sofa, TV-møbler og øvrig møblement. Rommet passer utmerket som TV-stue, perfekt for ungdommen å trekke seg tilbake til. Kjelleren er oppusset i 2018/2019 og har delikate farger på veggene, downlights i taket og pent laminatgulv.

Bad:

Romslig, flislagt bad med elektrisk gulvvarme. Innredningen består av servantskap og dobbel servant med ettgreps blandebatterier, gulvstående toalett, badekar og dusjsone med innfellbare dusjdører. Det er ventilasjon via elektrisk styrt vifte og vindu.

Soverom:

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, garderobeskap og tilhørende møblement. Rommet byr på mange muligheter, enten man trenger gjesterom eller kontor.

Bod/kott:

Videre er det to boder og et kott i kjelleren. Disse er i dag innredet som garderobe, vinrom og vaskerom.

#### Parkering

Parkering i egen innkjørsel ved huset. Det er montert elbillader på biloppstillingsplassen.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av

beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:  
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år  
Motorsykkkel og moped: 1.925 kroner for ett år  
El-bil: 1.300 kroner for ett år  
El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

### Modernisering og påkostninger

2018/2019: Bygget tilbygg, pigget opp kjeller.  
2020: Toalettrom i 2. Etasje  
2026: Satt inn stikkontakt på terrassen, samt mindre murpuss + godkjent søknad om takvindu i 2. Etasje slik at man kan få tre soverom oppe.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn stikkontakt på bad nede i 2020. Bygget toalettrom i 2020. Utført av Spikern.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget markterrasse i 2019 av Spiker1. Murpuss i 2025 Spiker1 under kjøkkenvinduet på fasade.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: lfm. tilbygg ble det gjort noen arbeider av Spikeren, 2019.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring? - "Ja"

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - 2026, utkleddning av faglært.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spikern 2018.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: lfm. pigging av gulv i kjeller 2019 ble det lagt nye rør. Spikern.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig? -"Ja"

Har arbeidet blitt godkjent? -"Ja"

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget tilbygg i 2018. Utført av Spikern.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja, sprekker i flis.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja, ovalt vindu på toalettrom er ikke tett. Hengsel på vindu på soverom er noe vanskelig å åpne. Markise på fremside er revnet i søm og ledd er knekt.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja, noen sprekker i mur på utsiden. Skjeve gulv.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja, hadde noe maur i kjeller sommer 2025. Observert sølvkre og kaffebiller i kjeller.

Samsvarserklæring:

Det er fremvist samsvarserklæring fra Elektriker Gruppen AS fra 2019.

Utført arbeid: "MONTERING OG OPPLEGG AV EL I STUE SOV OG BOD KJELLER.

MONTERING OG OPPLEGG AV EL TILBYGG

OMBYGGING AV SIRSINGSSKAP

OPPLEGG OG MONTERING AV ELBILLADER".

Det er fremvist samsvarserklæring fra Elektriker Gruppen AS fra 2020.

Utført arbeid: "VARMEKABEL WC ROM

FESTET KABEL PÅ SOVEROM

MONTERING AV STIKKONTAKT TIL WATERGUARD

MONTERING AV LAMPER OG STIKK PÅ WC

RØRANLEGG".

Det er fremvist samsvarserklæring fra Elektriker Gruppen AS fra 2026.

Utført arbeid: "Montering av ledstripe i speil på bad i kjeller.  
Demontering og remontering av lampe på bad i kjeller, lampe levert av kunde.  
Festet ledning i stue til taklampe.  
Montering av ny stikkontakt ute til høyre for verandadør.  
Tilkobling av støpsel på markise, festet ledning til markise."

### Bygningssakkyndig

Erik Øyum

### Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 31.03.2026.

Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

#### Byggemåte - utvendig:

Taket er tekket med gammel tegl takstein. Undertak i rupanel. Undertaket er besiktiget fra kaldloft gjennom luke.

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er beslag på isbordene. Det er montert snøfangere på forsiden av huset.

Yttervegger i murkonstruksjon. Fasaden har pussede murflater.

Skråtak i trekonstruksjoner. Konstruksjonen er fra byggeår. Det er gjort fuktsøk med Protimeter Surveymaster og pigger i treverk på fire steder rundt takluken uten å avdekke unormale fuktverdier. Besiktiget fra kaldloft/kryprom. Loftet er i bruk som lager på befaringen. Dette begrenser besiktigelsen.

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med hengsling og fastkarmsvinduer.

Vinduer med enkelglass fra byggeår på wc i 1. etg. Kjeller: 2- lags isolerglass i trerammer med utvendig varevindu. Vinduene er sidehengslede. Usikkert årstall, men nyere vinduer.

Profilert ytterdør med glassfelt. Døren har Yale Doorman (elektronisk dørlås). Eldre dør.

Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 17 m<sup>2</sup>. Terrassen er omtrent nordvendt.

#### Tilbygg:

2015 Tilbygg Saksnummer 201517409. Gjelder tilbygg på hagesiden, kjellerbod og hagestue. Det foreligger ferdigattest på arbeidene.

2025 Ombygging Saksnummer 2025/23366. Gjelder godkjent tiltak for innsetting av takvindu. Tiltaket er ikke gjennomført.

Følgende forhold er kommentert med TG3:

- Utvendig > Taktekking:

\*Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

\*Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Gammel stein med synlige alderstegn og generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

\*Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

\*Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: 200.000-500.000.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

\*Målt høydeforskjell på mellom 10-20mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

\*Målt høydeforskjell på over 20mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

\*Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

- Innvendig > Pipe og ildsted:

\*Pipevanger er ikke synlige.

\*Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:

\*Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

\*Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 20.000

- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv:

\*Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

\*Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

\*Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

\*Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

\*Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak:

\*Fliser må skiftes.

\*Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

\*Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

\*Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer. Samme konsekvens gjelder ved eventuelt manglende membran.

Utbedring av membran betyr i praksis rehabilitering av hele badet.

Kostnadsestimat er et grovt anslag på hva utbedring kan koste. Hent eventuelt inn konkret pristilbud fra entreprenør.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Følgende forhold er kommentert med TG2:

#### - Utvendig > Nedløp og beslag:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Takrenner, beslag og nedløp nærmer seg bytte. Dette vil være naturlig å bytte ved eventuell takomlegging. Gamle takrenner og beslag løper en større risiko for lekkasjer i skjøter, fare for at beslag løsner lettere i sterk vind osv. Det anbefales en grundigere undersøkelse av blikkenslager. Tiltak i nær fremtid er sannsynlig.

#### - Utvendig > Veggkonstruksjon:

Yttervegger har stedvise småskader og alderstegn. Den generelle alderen på konstruksjonen spiller også inn. Konsekvens/tiltak: Småskader bør utbedres fortløpende. Små sprekker og riss i puss kan medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen.

#### - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er noe misfarging av rupanel. Dette er vurdert som ganske vanlig på gamle bygg.

Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres. Dette kan utføres i forbindelse med en takomlegging.

#### - Utvendig > Vinduer:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Enkelte vinduer er harde å åpne/lukke. Det er opplyst at ovalt vindu på toalettrom ikke er tett.

Konsekvens/tiltak: Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering. Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold, smøring av bevegelige deler og eventuelt utskiftes ved behov for å unngå varmetap og trekk.

#### - Utvendig > Dører:

Eldre dør. Det er følbare trekk fra døren. Bruksslitasje. Døren subber i terskel.

Konsekvens/tiltak: Døren nærmer seg bytte.

#### - Innvendig > Overflater - 1:

Det er hullydsregistrering i enkelte fliser i entréen. Avviket

er ikke synlig. Hullydsregistrering betyr at det er noe manglende heft mellom underlag og flis. Det er ikke oppsprukne flisfuger.

Konsekvens/tiltak: Over tid kan fliser løsne som følge av dårlig heft. En indikator kan være at flisfuger begynner å sprekke opp. Det er ikke behov for utbedring per i dag.

#### - Innvendig > Rom Under Terreng:

På fuktsøk på overflater er det avdekket noen forhøyede verdier ned mot gulvet og med avtagende verdier oppover veggen. Størst utslag er avdekket i boden ved badet. Over terreng er det ikke avdekket utslag på fukt. Skjønnsmessig er det vurdert at de forhøyede verdiene ligger relativt lavt i forhold til andre bygg med samme alder. Fukten kan trekkes/suges opp fra grunn og/eller trekke gjennom kjellermuren.

Synlig oppsprekking av puss i boden ved badet.

Konsekvens/tiltak: Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden. I dette tilfellet er murverk i stor grad direkte tilgjengelig og det kan være en medvirkende årsak til at det ikke avdekkes mer fukt på denne befaringen.

#### - Innvendig > Innvendige dører:

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak: Justere dører der hvor dette er mulig.

Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

#### - Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

\*Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

\*I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### - Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

#### - Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

#### - Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner:

Det er ikke fuktsikring som lekkasjestopper eller sluk i

forbindelse med vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å installere lekkasjestopper. Ved eventuelle lekkasjer vil denne stenge av vannet til vaskemaskinen og være skadeforebyggende

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

\*Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

\*Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak:

\*Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

\*Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

\*Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

\*Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

- Tomteforhold > Terrengforhold:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak: Ved eventuell redrenering bør det foretas terrengjusteringer.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

\*Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

\*Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Avløpsanlegget må sjekkes.

- Tomteforhold > Oljetank:

Det er opplyst i nettannonse fra forrige salg at det var en parafinovn i kjelleren. Denne er tatt bort nå. Eier har vært i kontakt med de håndverkerne som fjernet parafinovn/peis i kjelleren som bekrefter at tanken ble fjernet sammen med ovnen. Det er ikke gjort ytterligere undersøkelser. Punktet er kun ment som informasjon.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling:

\*Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

\*Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak:

\*Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

\*Fuger bør skiftes ut.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Bunnventil i servant høyre sitter fast og lar seg ikke stenge. Treg avrenning på servant venstre. Årsak kan være en kombinasjon av tette rør og også avløpsrør under servanten som har fall feil vei. Trykknappen på toalettet er løs. Bruksslitasje på dusjdører, spesielt silikonlister.

Konsekvens/tiltak: Forsøke å smøre opp bunnventil. I ytterste konsekvens må bunnventil byttes.

Treg avrenning: Stake opp avløpsrør, rense vannlås.

Avløpsrør bør justeres med fall riktig vei. Ved manglende utbedring kan avløpet tette seg helt.

Bytte trykknapp på toalett. Trykknappen fungerer på befaringen, men det kan ikke utelukkes at trykknappen slutter å fungere på et eller annet tidspunkt.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

- Kjøkken > Overflater og innredning:

Noen bruksmerker forekommer på benkeplate, fronter. Et lite skall har gått av oppvaskkummen

Konsekvens/tiltak: Kjøpene må selv vurdere behov for delvis eller full oppgradering. Bruksslitasje er vurdert å være estetisk å ha liten praktisk betydning.

- Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon:

\*Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

\*Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

\*Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

\*Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

## Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Oppvaskmaskin  
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Kjøleskap, tørketrommel og vaskemaskin.

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lampe i spisestue, lampe i hagestue og vininnredning bod.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

## Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <https://dsa.no/radon>

Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde.

Varme i baderomsgulvet, i entréen, på toalettene, kjellerstuen og boden med vindu. Peis i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer bortsett fra varmen i entréen.

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2012 plassert på bod.

Opplegg for vaskemaskin i boden ved gangen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 33 368 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.

Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Sikringsskap i skapet i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere på enkelte kursaer. Forskriftsmessig kursoversikt. 17 kurser. Hovedsikring på 40 A.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 25 432,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt: 2.762,00,-

Feie- og tilsynsgebyr: 237,00,-

Renovasjonsgebyr: 10.972,72,-

Vann- og avløpsgebyr 14.222,76,-

Totale avgifter: 28.194,48,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

### Velavgift

Kr 500,- pr. år

Ekeberg Egnehjem Velforening:

Det er 500 kroner i året med obligatoriske velforeningsavgift. Avgiften brukes i all hovedsak på fellestjenester som vårdugnad/containers for hageavfall, leie av benker/bord og servering til barna på sommerfest i juni, og lystenning på plassen for advent.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 15 750,- pr år.

- Kabel-tv/internett fra GlobalConnect kr 1000,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Eiendomsskatt

Kr 2 762,- pr. 01.01.2026

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistedene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 236 233,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 12 480 333,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen

beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Forsikring

Fremtind  
Polisenr: 21208741

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 283 kvm (Eiertomt)  
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.  
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i populære Arctanderbyen - et svært attraktivt, sentralt og familievennlig boligområde. Her bor du i rolige omgivelser med nærhet til både skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Området byr på rike fritidstilbud i umiddelbar nærhet, som fotballbaner på Ekebergsletta, ballbinge, lekeplasser, idrettshall, skøytebane, tennisanlegg og treningsentre. Bjørvika med Barcode og Sørenga ligger kun en kort spasertur unna, med et bredt utvalg av spisesteder, kulturtilbud og badeplasser.

Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, blant annet i Ekebergparken, Middelalderparken, Klosterenga, Ladegården og Ekebergsletta. Middelalderparken er nå ferdig utvidet og åpnet for publikum, og har blitt et attraktivt grøntområde. En tur

opp til Ekeberg belønnes med storslått utsikt over Oslo og Oslofjorden. Her finner du flere hyggelige sitteplasser, minigolf på Ekebergsletta og kunstinstallasjoner i Ekebergparken, som fortsetter å utvikles og forbedres i årene fremover. Nyt et måltid med panoramautsikt på Ekebergrestauranten - et populært møtested for både lokalbefolkningen og besøkende.

Det er kort vei til gode shoppingmuligheter på Manglerud, Bryn og Lambertseter, som alle har et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. For større shoppingopplevelser er Oslo City og Byporten lett tilgjengelig. På Grønland, kun ti minutter unna, finner du Teaterplassen med et rikt utvalg av restauranter, kafeer og barer. Tøyen og Botanisk hage er også i nærheten og gir et frodig og levende bymiljø.

Om sommeren har du enkel tilgang til Oslofjorden. Den nye Operastranda står nå ferdig, og Sørenga har fått en ny badeplass innerst ved vannspeilet - perfekt for varme sommerdager. I tillegg finnes flere populære badeplasser innen kort reiseavstand med kollektivtransport, som Nordstrand bad, Katten, Ingierstrand, Sydstranda og Hvervenbukta.

### Offentlig kommunikasjon

Gode buss- og trikke forbindelser fra Utsikten, Lodalen og Oslo Hospital.  
Se [ruter.no](http://ruter.no) for mer informasjon

### Skoler og barnehager

Ekeberg barneskole

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus datert 31.05.1912. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger følgende dokumenter for eiendommen:  
- Ferdigattest - tilbygg, 07.04.2020

Omsøkt tiltak omfatter oppføring av et tilbygg til boligens kjeller og 1. etasje på nordfasaden mot eiendommens uteoppholdsarealer. Det fremgår av søknaden at bruksarealet (BRA) for tilbygget er på 24m<sup>2</sup>.

- Tillatelse til tiltak - montering av nye vinduer, 10.03.2026  
Søknaden omfatter innsetting av et vindu i fasade i tilbygget mot nord, og innsetting av et takvindu i takflaten mot nord.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige

når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er montert toalettrom i 2. etg. Toalettet er montert i nyere tid.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

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/>

Eiendommen er regulert til Spesialområde bevaring blandet iht. reguleringsbestemmelse S-3687. Øvrog bestemmelse S-3287 - veigrunn i tunnel. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

### **Pågående byggesak:**

Svingen 28 - montering av nye vinduer

Saksnummer: 2025/23366

Søknaden omfatter innsetting av et vindu i fasade i tilbygget mot nord, og innsetting av et takvindu i takflaten mot nord.

### **Konsesjon**

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/233/446:

20.06.1912 - Dokumentnr: 901281 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkrenseanlegg

28.12.1929 - Dokumentnr: 913009 - Bestemmelse om bebyggelse

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

18.10.1910 - Dokumentnr: 900209 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:233 Bnr:442

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

## **Øvrige kjøpsforhold**

### **Diverse**

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### **Overtagelse**

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### **Sentrale lover**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

#### Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgraden er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen

er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

#### Tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## **Boligkjøperforsikring**

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsgjennomføring og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## **Betalingsbetingelser**

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## **Viktig informasjon om budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på [hjem.no/finn.no](http://hjem.no/finn.no) ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor

budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler

stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på [nordvikbolig.no/personvern](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 140 000,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 224 090,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. april 2026

### Megler

Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler /

Partner  
Tlf. 95017690

**Meglerforetaket**

Nordvik Bjørvika  
Dronning Eufemias gate 14  
0191 OSLO

Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 930359815


**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.


- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Svingen 28, 0196 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 233, bnr. 446

**Sum areal alle bygg: BRA: 153 m<sup>2</sup> BRA-i: 144 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 13722-3300

Eiendomsverdi ref nr: UN1598

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Erik Øyum



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

## Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se [www.taksthuset.no](http://www.taksthuset.no) for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

[erik@taksthuset.no](mailto:erik@taksthuset.no)

900 88 685



Medlem av  
**NITO**

## 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 fuktspøk.

## 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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med noe bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1910

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med gammel tegl takstein. Undertak i rupanel. Undertaket er besiktiget fra kaldloft gjennom luke.

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er beslag på isbordene. Det er montert snøfangere på forsiden av huset.

Yttervegger i murkonstruksjon. Fasaden har pussede murflater.

Skråtak i trekonstruksjoner. Konstruksjonen er fra byggeår. Det er gjort fuktsøk med Protimeter Surveymaster og pigger i treverk på fire steder rundt takluken uten å avdekke unormale fuktverdier. Besiktiget fra kaldloft/kryprom. Loftet er i bruk som lager på befaringen. Dette begrenser besiktigelsen.

3-lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med hengsling og fastkarmsvinduer.

Vinduer med enkelglass fra byggeår på wc i 1. etg. Kjeller: 2-lags isolerglass i trerammer med utvendig varevindu. Vinduene er sidehengslede. Usikkert årstall, men nyere vinduer.

Profilert ytterdør med glassfelt. Døren har Yale Doorman (elektronisk dørlås). Eldre dør.

Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 17 m<sup>2</sup>. Terrassen er omtrent nordvendt.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Rustikk tregulv i 1. etg. Fliser på toalettet i 1. etg. og i entréen. Fliser på kjøkkenet. Laminat på gulvene i kjelleren. Vinylbelegg på toalett i 2. etg. Veggflater: Malte flater og malt panel. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt himling. Malt panel. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Pipeløp i tegl fra byggeår. Innsatspeis i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Feiluke/sotluke lokalisert i badet og på toalettet oppe. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider i stuen i 1. etg., 4 sider i 2. etg. og 4 sider i kjelleren. (Kravet er at fire sider skal være tilgjengelig på teglpipe).

Det er ikke fysisk utført hulltaking i grunnmuren. Dette begrunnes med at muren er direkte tilgjengelig på flere steder og dermed direkte tilgjengelig for vurdering. Det er utført fuktsøk med

Protimeter Surveymaster og visuelt sett og lukket etter fukt/misfarging/muggluk. Det er avdekket noen forhøyede verdier.

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn opp til 2. etg. og åpne trinn ned til kjelleren. Rekkverk/håndløper på en side av trappen.

Eldre profilerte innerdører med terskler. Speildør med dørpumpe inn til kott i kjelleren.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet, i entréen, på toalettene, kjellerstuen og boden med vindu. Peis i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer bortsett fra varmen i entréen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt, noe eldre bad med dusjnise og innfellbare dusjdører, dobbel servant med ett greps blandebatterier og gulvstående toalett. Det er montert badekar. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Ukjent alder på badet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut). Elektrisk styrt vifte.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Nisje til kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2008 i nettannonse fra salg i 2013.

Ventilator tilkoblet kanal med ventil i yttervegg.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

1. etg.: Toalettrom med fliser på gulvet, malte veggflater og himling. Vegghengt wc med innebygget sistene. Dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Trådløs fuktsensor bak luke i sisternen. Servant med ett greps blandebatteri. Naturlig avtrekk fra rommet gjennom ventil.

2. etg.: Toalettrom med belegg på gulvet, malt panel på vegg- og himlingsflater. Vegghengt wc med innebygget sistene. Dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Servant med ett greps blandebatteri. Naturlig ventilasjon med ventil i pipestokken. Overstrømming under døren for tilluft.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bad: Rørstusser med stoppekraner i servantskap. Bod: Opplegg for vaskemaskin med veggmontert avløpsrør. Inntaksrør med hovedstoppekran og reduksjonsventil. Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe. Det er stoppekraner på rørene. Tilkobling for oppvaskmaskin. Wc 1. etg. og 2. etg.: Forkrommede rør med stoppekraner.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i boligen. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Det er opplyst at det er en stakekum i gulvet i kjellerstuen. Denne er ikke tilgjengelig.

Naturlig ventilasjon. Kjeller: Kjellerstue er ikke ventilert. Friskluftsventil i to boder på hagesiden. Avtrekksventil med naturlig oppdrift i boden v/badet. Elektrisk vifte på badet. 1. etg.: Spalteventil i vinduet på kjøkkenet. Ventilator på kjøkkenet. Avtrekksventil med naturlig ventilasjon på toalettet. Avtrekksventil med naturlig oppdrift på toalettet. Stuen er ikke ventilert utover åpning av dører og vinduer. 2. etg.: Spalteventiler i vinduene på soverommene og i trappeløpet. Avtrekksventil med naturlig ventilasjon på toalettet.

Opplegg for vaskemaskin i boden ved gangen. Veggmontert avløpsrør og tilkobling til vann.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på bod. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet.

Sikringssskap i skapet i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere på enkelte kursaer. Forskriftsmessig kursoversikt. 17 kurser. Hovedsikring på 40 A.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuksikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Det er tegnet inn drenerør på byggetegninger fra 1910. Det er gjort en oppgradering av drenering på hagesiden i forbindelse med tilbygget i følge eier. På hagesiden det synlig fuksikring med knotteplast og isolasjon. Forøvrig er det ukjent om det er gjort noe med dreneringen. Nåværende eier har ikke oversikt over om tidligere eiere har gjort oppgraderinger.

Grunnmur i betong. (Ref. byggesak). Flater er pusset.

Opparbeidet eiendom med gruslagt parkeringsplass, plen, busker og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være omtrent i vater.

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc. I nettannonse fra salg i 2013 er det opplyst at "Det har tidligere vært inspeksjon av vannrøret inn til boligen. Det ble da opplyst at dette

bør vurderes utskiftet i løpet av 3-5 år."

Det er opplyst i nettannonse fra forrige salg at det var en parafinovn i kjelleren. Eier har vært i kontakt med de håndverkerne som fjernet parafinovn/peis i kjelleren som bekrefter at tanken ble fjernet sammen med ovnen.

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

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

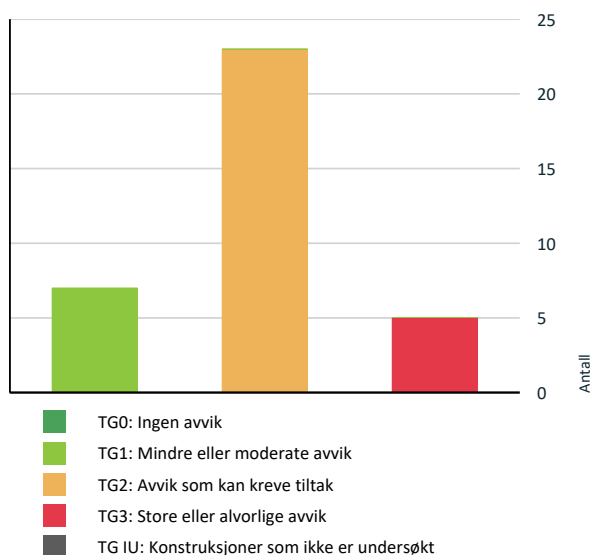
## Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. På tilgjengelige byggetegninger stemmer i hovedsak planløsningene i 1. og 2. etg. Det er montert toalettrom i 2. etg. Toalettet er montert i nyere tid. Kjellerarealene er betegnet som bodarealer (bryggerhus, "kul og ved" og "husholdningskjelder"). Dagens bruk med kjellerstue og bad kan medføre krav om å søke bruksendring av kjelleren. Det ligger ikke informasjon eller sak om søknad om bruksendring i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Ta kontakt med kommunen for avklaringer.

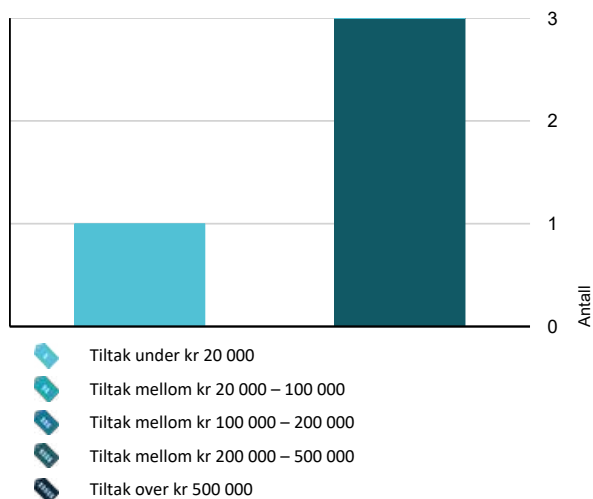
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand


 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

 Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

 Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)




 Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

 Spesialrom > 1. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

 Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1910

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Boligen har en standard med parkett, laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Boligen fremstår med noe bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	Saksnummer 201517409. Gjelder tilbygg på hagesiden, kjellerbod og hagestue. Det foreligger ferdigattest på arbeidene.
2025	Ombygging	Saksnummer 2025/23366. Gjelder godkjent tiltak for innsetting av takvindu. Tiltaket er ikke gjennomført.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er tekket med gammel tegl takstein. Undertak i rupanel. Undertaket er besiktiget fra kaldloft.

Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp på taket. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Det er oppholdsvar på befaringen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Gammel stein med synlige alderstegn og generell bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kontakt blikkenslager for en best mulig vurdering. Konsekvens av gammel tekking er lekkasjer med påfølgende følgeskader. Tiltak i nær fremtid kan ikke utelukkes.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Oversiktsbilde inngangssiden

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Det er beslag på isbordene. Det er montert snøfangere på forsiden av huset.

Det er opphold på befaringen og det er dermed ikke mulig å se etter eventuelle lekkasjer i takrenner og nedløp.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke snøfangere på hagesiden. Det er et funksjonskrav i lovverket som sier at byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg.

Beslag har godt synlige alderstegn og generell bruksslitasje. Beslag på isbord har glidd fra hverandre. Dette indikerer løse beslag som kan falle ned.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner, beslag og nedløp nærmer seg bytte. Dette vil være naturlig å bytte ved eventuell takomlegging. Gamle takrenner og beslag løper en større risiko for lekkasjer i skjøter, fare for at beslag løsner lettere i sterk vind osv. Det anbefales en grundigere undersøkelse av blikkenslager. Tiltak i nær fremtid er sannsynlig.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger i murkonstruksjon. Fasaden har pussede murflater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttervegger har stedvise småskader og alderstegn. Den generelle alderen på konstruksjonen spiller også inn.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Småskader bør utbedres fortløpende. Små sprekker og riss i puss kan medføre at fukt trenger inn i konstruksjonen.

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Skråtak i trekonstruksjoner. Konstruksjonen er fra byggeår.

Det er gjort fuksøk med Protimeter Surveymaster og pigger i treverk på fire steder rundt takluken uten å avdekke unormale fuktverdier.

Besiktiget fra kaldloft/kryprom. Loftet er i bruk som lager på befaringen. Dette begrenser besiktigelsen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er noe misfarging av rupanel. Dette er vurdert som ganske vanlig på gamle bygg.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dette kan utføres i forbindelse med en takomlegging.

## TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

3-lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med hengsling og fastkarmsvinduer.

Vinduer med enkelglass fra byggeår på wc i 1. etg.

**Årstall:** 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Enkelte vinduer er harde å åpne/lukke. Det er opplyst at ovalt vindu på toalettrom ikke er tett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.

Vinduene bør følges opp med jevnlig vedlikehold, smøring av bevegelige deler og eventuelt utskiftes ved behov for å unngå varmetap og trekk.

## TG 1 Vinduer - 1

#### Beskrivelse

Kjeller: 2-lags isolerglass i trerammer med utvendig varevindu. Vinduene er sidehengslede. Usikkert årstall, men nyere vinduer.

## TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Profilert ytterdør med glassfelt. Døren har Yale Doorman (elektronisk dørlås). Eldre dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dør. Det er følbare trekk fra døren. Bruksslitasje. Døren subber i terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren nærmer seg bytte.

## TG 1 Dører - 1

#### Beskrivelse

Tre tofløyede hagedører fra 2019 med glassfelt.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 17 m<sup>2</sup>. Terrassen er omtrent nordvendt.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Rustikk tregulv i 1. etg. Fliser på kjøkkenet. Lamnat på gulvene i kjelleren. Vinylbelegg på toalett i 2. etg. Veggflater: Malte flater og malt panel. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt himling. Malt panel. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

## TG 2 Overflater - 1

#### Beskrivelse

Gulv: Fliser på toalettet i 1. etg. og i entréen.

Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hullsregistrering i enkelte fliser i entréen. Avviket er ikke synlig. Hullsregistrering betyr at det er noe manglende heft mellom underlag og flis. Det er ikke oppsprukne flisfuger.

Toalett har bruksmerker/riper i overflater på gulvfliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Over tid kan fliser løsne som følge av dårlig heft. En indikator kan være at flisfuger begynner å sprekke opp. Det er ikke behov for utbedring per i dag.

Kjøpere må selv vurdere behov for oppgradering av slitte flater. Slitte flater er i hovedsak estetisk.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i kjeller. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er målt skjevheter utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Det er ikke uvanlig i eldre bygg at det forekommer skjevheter.

Kjeller, målinger i kjellerstue: 2 mm. over 2 meter og ca. 5 mm. gjennom hele rommet. Bod: 3 mm. over 2 meter og ca. 1 mm. gjennom hele rommet.

1. etg., målinger i stue: 12 mm. over 2 meter og ca. 17 mm. gjennom hele rommet. Kjøkken: 7 mm. over 2 meter og ca. 15 mm. gjennom hele rommet.

2. etg., målinger i trapp: 22 mm. over 1 meter (og ikke 2 meter grunnet lite gulv). Soverom: 18 mm. over 2 meter og ca. 35 mm. gjennom hele rommet.

Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe knirk i gulvet i 1. etg. ved trappen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Eventuell utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Det kan oppstå utilsiktede effekter med avretting som f. eks. trinn mellom rom. Avretting kan for eksempel medføre at det blir nødvendig å bytte eller justere høyde på dører. Kontakt entreprenør for en best mulig vurdering og pris. Skjevheter kan medføre problemer ved legging av nytt gulvbelegg.

Et tilbud gitt av entreprenør sammenlignet med estimatet gitt i denne rapporten kan sprike mye siden det er mange variabler som det ikke er mulig å regne inn i et enkelt estimat. I estimatet er det ikke medtatt nye gulv, fotlister etc. Dette kommer i tillegg.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

#### TG 3 Pipe og ildsted

##### Beskrivelse

Pipeløp i tegl fra byggeår. Innsatspeis i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Feieluke/sotluke lokalisert i badet og på toalettet oppe. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider i stuen i 1. etg., 4 sider i 2. etg. og 4 sider i kjelleren. (Kravet er at fire sider skal være tilgjengelig på teglpiper).

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

#### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Fra Sintef Byggforsk, (blad 752.135) Eldre regler for ildsteder og skorsteiner: "En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil spreke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes". Dette gjelder i 1. etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kommunen har tilsynsmyndighet av piper og ildsteder og skal komme på tilsyn med jevne mellomrom. Man kan også engasjere egne fagfolk for vurdering av pipe.

Estimatet er ment å dekke tilgjengeliggjøring av pipevange. Eventuelle feil som avdekkes ved en inspeksjon er ikke tatt inn i estimatet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

#### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

##### Beskrivelse

Det er ikke fysisk utført hulltaking i grunnmuren. Dette begrunnes med at muren er direkte tilgjengelig på flere steder og dermed direkte tilgjengelig for vurdering.

Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster og visuelt sett og lukket etter fukt/misfarging/mugglukt.

Det presiseres at undersøkelsen er utført på tilgjengelige steder. Undersøkelser andre steder og til andre årstider kan gi andre resultater. Været på befaringen er opphold og noen få plussgrader. (Vårvær).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På fuktsøk på overflater er det avdekket noen forhøyede verdier ned mot gulvet og med avtagende verdier oppover veggen. Størst utslag er avdekket i boden ved badet. Over terreng er det ikke avdekket utslag på fukt. Skjønsmessig er det vurdert at de forhøyede verdiene ligger relativt lavt i forhold til andre bygg med samme alder. Fukten kan trekkes/suges opp fra grunn og/eller trekke gjennom kjellermuren.

Synlig oppsprekking av puss i boden ved badet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Kjellerrom er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med gipsplater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden. I dette tilfellet er murverk i stor grad direkte tilgjengelig og det kan være en medvirkende årsak til at det ikke avdekkes mer fukt på denne beforingen.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn opp til 2. etg. og åpne trinn ned til kjelleren. Rekkverk/håndløper på en side av trappen.

Se eget HMS- punkt annet sted i rapporten for rekkverk/håndløper.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Eldre profilerte innerdører med terskler. Speildør med dørpumpe inn til kott i kjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Flere dører subber i karm/terskel. Enkelte skjeve dørblad som ikke tetter mot karm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justere dører der hvor dette er mulig. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

Skjeve dørblad må byttes.

## TG 1 Innvendige dører - 1

### Beskrivelse

Profilert innerdør med terskel på wc oppe. Nyere dør.

## Oppvarming

### Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet, i entréen, på toalettene, kjellerstuen og boden med vindu. Peis i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer bortsett fra varmen i entréen.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Flislagt, noe eldre bad med dusjnise og innfellbare dusjdører, dobbel servant med ett greps blandebatterier og gulvstående toalett. Det er montert badekar. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Ukjent alder på badet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

### KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Vindu i våtsonen gjelder over badekaret.

Silikonfuger slipper i overgang vegg/gulv.

Noen småskader i veggflater, gamle borehull etc.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Fuger bør skiftes ut.

Eventuelt vannsøl i vindusposten vil ikke renne ut i rommet og mot sluk, men blir liggende i vindusposten og potensielt kunne skade materialer. Se illustrasjon.



Fig. 32 e  
Eksempel på løsning rundt vindu i trevegg med fuktledning

Illustrasjon på god løsning på vindu i våtzone. Kilde: Sintef.

### KJELLER > BAD

## TG 3 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 20 mm. Høyde på terskel er ca. 18 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er sprekker i flisene fra en vegg til den andre siden av rommet. Dette kan skyldes en setning i bygget, kanskje som følge av arbeidet i forbindelse med tilbygget (som er på samme side av bygget som badet).

Det er motfall på store deler av gulvet utenfor dusjen. (I dusjen er det lokalt ok fall).

#### Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

I daglig bruk så fungerer badet. Dusjvann renner til sluk. Det er ved eventuelle lekkasjer fra rørskap man kan oppleve at vann ikke renner til sluk.

Kostnadsestimat er et krav på alle TG 3. Estimert er tatt med under punkt om sluk og membran siden utbedring bør ses opp mot rehabilitering av hele rommet.



Sprekk i gulvfliser.

**KJELLER > BAD**

#### **TG 3** Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

##### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ukjent membranløsning på badet. Det er også en langsgående sprekke i gulvfliser. Det kan ikke utelukkes at underliggende eventuell membranløsning er skadet.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer. Samme konsekvens gjelder ved eventuelt manglende membran.

Utbedring av membran betyr i praksis rehabilitering av hele badet.

Kostnadsestimat er et grovt anslag på hva utbedring kan koste. Hent eventuelt inn konkret pristilbud fra entreprenør.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Sluk.

**KJELLER > BAD**

#### **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med dobbel servant med underskap og ett greps blandebatterier. Dusjbatteri med hånddusj. Gulvstående toalett.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bunnventil i servant høyre sitter fast og lar seg ikke stenge.

Treg avrenning på servant venstre. Årsak kan være en kombinasjon av tette rør og også avløpsrør under servanten som har fall feil vei.

Trykknappen på toalettet er løs.

Brukslitasje på dusjdører, spesielt silikonlister.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forsøke å smøre opp bunnventil. I ytterste konsekvens må bunnventil byttes.

Treg avrenning: Stake opp avløpsrør, rense vannlås. Avløpsrør bør justeres med fall riktig vei. Ved manglende utbedring kan avløpet tette seg helt.

Bytte trykknapp på toalett. Trykknappen fungerer på befaringen, men det kan ikke utelukkes at trykknappen slutter å fungere på et eller annet tidspunkt.

Kontakt rørlegger.

**KJELLER > BAD**

#### **TG 2** Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

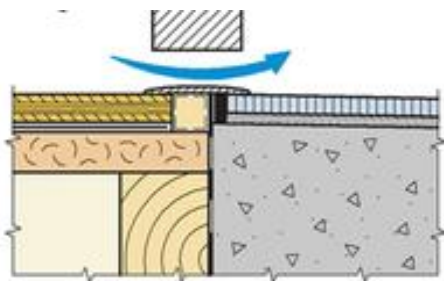
## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Manglende tilluft gir dårlig sirkulering av luft og ventilasjonen fungerer dermed ikke som tiltenkt. Resultatet er dårligere luftkvalitet på badet.



Prinsipp-skisse, overstrømming under døren. Kilde: Sintef.

## KJELLER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Nisje til kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2008 i nettannonse fra salg i 2013.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen bruksmerker forekommer på benkeplate, fronter. Et lite skall har gått av oppvaskkummen.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for delvis eller full oppgradering. Bruksslitasje er vurdert å være estetisk å ha liten praktisk betydning. Kjøkkenet fungerer.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator tilkoblet kanal med ventil i yttervegg.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulvet, malte veggflater og himling. Vegghengt wc med innebygget sisterne. Dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Trådløs fuktsensor bak luke i sisternen. Servant med ett greps blandebatteri. Naturlig avtrekk fra rommet gjennom ventil.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende tilluft gir dårlig sirkulering av luft og ventilasjonen fungerer dermed ikke som tiltenkt. Resultatet er dårligere luftkvalitet på toalettet.

### 2. ETASJE > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulvet, malt panel på vegg- og himlingsflater. Vegghengt wc med innebygget sisterne. Dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Servant med ett greps blandebatteri. Naturlig ventilasjon med ventil i pipestocken. Overstrømming under døren for tilluft.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Naturlig ventilasjon gir dårligere luftkvalitet på toalettet enn vifteavtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bad: Rørstusser med stoppekraner i servantskap.

Bod: Opplegg for vaskemaskin med veggmontert avløpsrør. Inntaksrør med hovedstoppekran og reduksjonsventil.

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe. Det er stoppekraner på rørene. Tilkobling for oppvaskmaskin.

Wc 1. etg. og 2. etg.: Forkrommede rør med stoppekraner.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Inntaksrør med hovedstoppekran.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i boligen. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. "

Det er opplyst at det er en stakekum i gulvet i kjellerstuen. Denne er ikke tilgjengelig.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Kjeller: Kjellerstue er ikke ventilert. Friskluftsventil i to boder på hagesiden. Avtrekksventil med naturlig oppdrift i boden v/badet. Elektrisk vifte på badet.

1. etg.: Spalteventil i vinduet på kjøkkenet. Ventilator på kjøkkenet. Avtrekksventil med naturlig ventilasjon på toalettet. Avtrekksventil med naturlig oppdrift på toalettet. Stuen er ikke ventilert utover åpning av dører og vinduer.

2. etg.: Spalteventiler i vinduene på soverommene og i trappeløpet. Avtrekksventil med naturlig ventilasjon på toalettet.

#### Vurdering av avvik:

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

Stuen og kjellerstuen er ikke ventilert utover åpning av dører og vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i de rommene som ikke har ventiler for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt og dårlig innelima.

Mangelfull ventilasjon kan føre dårlig luftkvalitet.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i boden ved gangen. Veggmontert avløpsrør og tilkobling til vann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fuktsikring som lekkasjestopper eller sluk i forbindelse med vaskemaskinen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å installere lekkasjestopper. Ved eventuelle lekkasjer vil denne stenge av vannet til vaskemaskinen og være skadeforebyggende.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på bod. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet.

Årstall: 2012      Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

# Tilstandsrapport

Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

Eventuelle lekkasjer fra berederen kan medføre større vannskader uten lekkasjestopper eller sluk. Monterer man f. eks. lekkasjestopper vil vannet stenges av ved lekkasjer og følgeskader vil reduseres.

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Sikringsskap i skapet i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere på enkelte kursaer. Forskriftsmessig kursoversikt. 17 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter mangler i skapet.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Eldre bygg. Det finnes ikke noen fullgod oversikt.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarerklæring?

**Ukjent**

**Det er fremvist samsvarerklæring fra Elektriker Gruppen AS fra 2019.**

**Utført arbeid: "MONTERING OG OPPLÈGG AV EL I STUE SOV OG BOD KJELLER  
MONTERING OG OPPLÈGG AV EL TILBYGG  
OMBYGGING AV SIRSINGSSKAP  
OPPLÈGG OG MONTERING AV ELBILLADER".**

**Det er fremvist samsvarerklæring fra Elektriker Gruppen AS fra 2020.**

**Utført arbeid: "VARMEKABEL WC ROM  
FESTET KABEL PÅ SOVEROM  
MONTERING AV STIKKONTAKT TIL WATERGUARD  
MONTERING AV LAMPER OG STIKK PÅ WC  
RØRANLEGG".**

**Det er fremvist samsvarerklæring fra Elektriker Gruppen AS fra 2026.**

**Utført arbeid: "Montering av ledstripe i speil på bad i kjeller.  
Demontering og remontering av lampe på bad i kjeller, lampe levert av kunde.**

**Festet ledning i stue til taklampe.**

**Montering av ny stikkontakt ute til høyre for verandadør.**

**Tilkobling av støpsel på markise, festet ledning til markise."**

**Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget som løser ut krav om samsvarerklæring.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarerklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.**

### Generell kommentar

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

# Tilstandsrapport



Sikringskap.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Selve dreneringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen baseres på eventuelt synlig fuktisikring i form av eksempelvis knotteplast og alder hvis kjent.

Det er tegnet inn drenerør på byggetegninger fra 1910. Det er gjort en oppgradering av drenering på hagesiden i forbindelse med tilbygget i følge eier. På hagesiden det synlig fuktisikring med knotteplast og isolasjon. Forøvrig er det ukjent om det er gjort noe med dreneringen. Nåværende eier har ikke oversikt over om tidligere eiere har gjort oppgraderinger.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplast eller annen utvendig fuktisikring kan ikke konstateres foran huset og i innkjøringen.

Det er synlig knotteplast på hagesiden. Det er klemlist på deler av knotteplasten, men den mangler på deler av tilbygget. Klemlisten skal hindre vann å renne mellom knotteplasten og grunnmuren. (Vann bør ledes på utsiden av plasten).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Konsekvens ved svikt i drenering og/eller fuktisikring på grunnmur er fuktinntrengning i konstruksjoner.

Klemlist bør monteres der hvor dette mangler.



Knotteplast uten klemlist.



Knotteplast med klemlist.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur i betong. (Ref. byggesak). Flater er pusset.

Det er utført en utbedring av puss under kjøkkenvindu i 2026.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Gammel konstruksjon. Store deler av grunnmuren er under bakkenivå og det er ikke mulig å inspisere hele muren. Det må forventes at gamle konstruksjoner har riss og skader. Noen mindre skader i puss i boden i kjelleren v/badet. Sistnevnte område ligger under inngangspartiet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Hvis man velger å legge ned ny drenering må det graves, da vil muren være mulig å inspisere. Eventuelle sprekker/riss bør tettes.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Opparbeidet eiendom med gruslagt parkeringsplass, plen, busker og bed. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være omtrent i vater.

#### Vurdering av avvik:

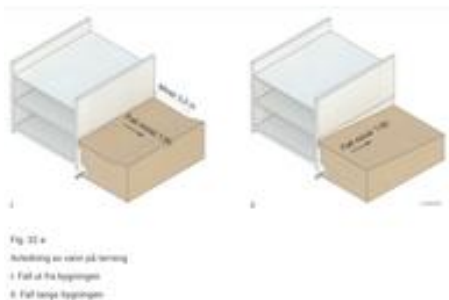
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell redrenering bør det foretas terrengjusteringer.

# Tilstandsrapport



Anbefalte fallforhold inn mot bygning. Kilde: Sintef.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

I nettannonse fra salg i 2013 er det opplyst at "Det har tidligere vært inspeksjon av vannrøret inn til boligen. Det ble da opplyst at dette bør vurderes utskiftet i løpet av 3-5 år."

TG er satt på alder. Rør ligger i grunn og er ikke mulig å vurdere utover alder og eventuelt kjente problemer.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å følge med på tilstanden til de utvendige avløpsledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det foreligger også en anbefaling fra 2013 om at tiltak bør utføres innen få år. Om det er gjort noe er ukjent.

Konsekvensen av alder er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer, som kan medføre reparasjoner og driftsavbrudd. En eventuell kamerainspeksjon kan avdekke status på rørene. Det er ingen kjente problemer med vann og avløp per nå, men tiltak i nær fremtid kan ikke utelukkes.

## Oljetank

### Beskrivelse

Det er opplyst i nettannonse fra forrige salg at det var en parafinovn i kjelleren. Denne er tatt bort nå.

Eier har vært i kontakt med de håndverkerne som fjernet parafinovn/peis i kjelleren som bekrefter at tanken ble fjernet sammen med ovnen.

Det er ikke gjort ytterligere undersøkelser. Punktet er kun ment som informasjon.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Innvendig trapp: Rekkverk/håndløper på innvendig trapp er lavere enn 90 cm. (Gjelder glass nederst i trappen i 1. etg.). Det er håndløper på bare en side av trappen. Det skal være en håndløper på hver side av trappen.

En tommelfingerregel er at dagslysinngangen fra vinduer skal utgjøre ca. 10 % av gulvarealet i rom ment for opphold. Dette kravet er ikke ivaretatt i kjellerstuen.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

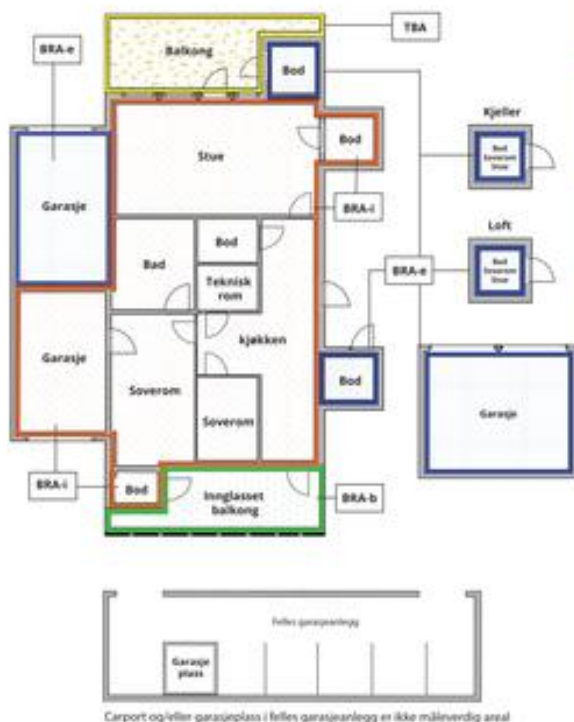
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
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.

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	60			60			60
1. etasje	51			51	17		51
2. etasje	33			33		4	37
Uthus		9		9			9
<b>SUM</b>	<b>144</b>	<b>9</b>			<b>17</b>	<b>4</b>	<b>157</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>153</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, 2 boders, kjellerstue, kott, soverom		
1. etasje	Entré, kjøkken, 2 stuer, toalettrom		
2. etasje	2 soverom, toalettrom		
Uthus		2 boders	

### Kommentar

Himlingshøyde er ca. 232 cm. i kjellerstuen. Ca. 240 cm. i den ene boden, ca. 200 i den innerste boden (m/speildør). Ca. 262 cm. i stuen.

I 2. etg. er det skråhimling. I følge gjeldende måleregler er maks. målbar høyde 190 cm. Gulvet er dermed større enn oppgitt areal. Gulvarealet er på ca. 37 m<sup>2</sup> samlet. 4 m<sup>2</sup> er medtatt som areal med lav høyde (ALH). Laveste målte høyde er ca. 45 cm. Høyeste målte høyde er ca. 263 cm.

Terrasse (TBA) avrundet til 17 m<sup>2</sup>.

Uthus (BRA-e) på ca. 9 m<sup>2</sup>.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling. På forespørsel kan også andre filformater leveres, for eksempel DWG format (arkitektformat).

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

**Kommentar:** Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. På tilgjengelige byggetegninger stemmer i hovedsak planløsningene i 1. og 2. etg. Det er montert toalettrom i 2. etg. Toalettet er montert i nyere tid. Kjellerarealene er betegnet som bodarealer (bryggerhus, "kul og ved" og "husholdningskjelder"). Dagens bruk med kjellerstue og bad kan medføre krav om å søke bruksendring av kjelleren. Det ligger ikke informasjon eller sak om søknad om bruksendring i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Ta kontakt med kommunen for avklaringer.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Vilde Bjerke Rieber-Mohn	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	446		0	290.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Svingen 28

#### Hjemmelshaver

Johannessen Daniel Haugstad, Rieber-Mohn Vilde  
Bjerke

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Beliggende i Arctanderbyen i Ekebergskrenten i Oslo. Kort vei til Ekebergsletta, Skulpturparken, Ekebergrestauranten og Svartdalsparken med mer. Området er godt dekket med skoler og barnehager. Kollektivtilbudet består av buss.

#### Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei. Privat stikkvei.

#### Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Regulert som spesialområde bevaring bolig. Reguleringsplan S-3687.

### Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

### Forsikring

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

#### Kommentar

Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	25.03.2026	Lagt inn en tekst om bruken av rom i kjelleren
3	25.03.2026	Rettet i romfordeling.
4	31.03.2026	Krysset av for fremvist egenerklæring.

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

#### • Vurdering mot byggeregler

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

## Forutsetninger

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøtteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

### PERSONVERN



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

Daniel H Johannessen	9578-5999-4-1665268	2026-03-28 20:36:09
Vilde Bjerke Rieber-Mohn	9578-5999-4-1516613	2026-03-28 20:35:13



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato  
28. mars 2026

Oppdragsnummer  
34-0035/26

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Svingen 28, 0196 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Bjørvika
<b>Selgere</b> Vilde Bjerke Rieber-Mohn, Daniel Haugstad Johannessen	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 1. oktober 2018	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 21208741 Forsikret i: Dnb	

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn stikkontakt på bad nede i 2020. Bygget toalettrom i 2020. Utført av Spikern.

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

Nei

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

Nei

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget markterrasse i 2019 av Spiker1. Murpuss i 2025 Spiker1 under kjøkkenvinduet på fasade.

---

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifm. tilbygg ble det gjort noen arbeider av Spikeren, 2019.

---

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - 2026, utledning av faglært.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Spikern 2018.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifm. pigging av gulv i kjeller 2019 ble det lagt nye rør. Spikern.

---

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget tilbygg i 2018. Utført av Spikern.

---

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

---

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

---

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

Nei

---

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Ja

Beskriv: Sprekker i flis.

---

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

---

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

---

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Ja

Beskriv: Ovvalt vindu på toalettrom er ikke tett. Hengsel på vindu på soverom er noe vanskelig å åpne. Markise på fremside er revnet i søm og ledd er knekt.

---

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Noen sprekker i mur på utsiden. Skjeve gulv.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Hadde noe maur i kjeller sommer 2025. Observert sølvkre og kaffebiller i kjeller.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

---

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 34-0035/26**

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.  
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref. 2025/23366-2	Saksbehandler Jørgen Ekseth Lundsauet	Dato 10.03.2026
------------	--------------------------	--	--------------------

Adresse: Svingen 28  
Eiendom: 233/446  
Ansvarlig søker: STUDIO LON AS  
Tiltakshaver: Vilde Bjerke Rieber-Mohn

## Tillatelse til tiltak - Svingen 28

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om innsetting av vindu og takvindu, mottatt 18.12.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.**

**Vi gir dispensasjon fra reguleringsplan S-3687 formål «spesialområde – bevaring», jf. planbestemmelsene § 3.**

**Det er ikke merknader til søknaden.**

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter innsetting av et vindu i fasade i tilbygget mot nord, og innsetting av et takvindu i takflaten mot nord.

Svingen 28-30 er en vertikaldelt tomannsbolig i 1 ½ etasje i pusset mur i engelsk hagebystil. Bygningen er en del av Arctanderbyen i Ekebergskrenten, og er bevaringsregulert.

### Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *nåværende bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *spesialområde – bevaring (bolig og offentlig trafikkområde)* i reguleringsplan for Arctanderbyen, S-3687, vedtatt 23.09.1998.



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

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

## Uttalelser og merknader til søknaden

### Byantikvaren

Byantikvaren har uttalt seg til søknaden over disk. Byantikvaren uttaler følgende:

- *Byantikvaren motsetter seg ikke takvindu i 2. etg.*
- *Takvindu i tilbygget frarådes. Byantikvaren anbefaler at det heller søkes en løsning med ny vindusåpning i tilbyggets veggliv.*

### Nabosamtykke

Det foreligger nabosamtykke fra eier av Svingen 30 (gnr/bnr 233/447), jf. pbl. § 29-4 tredje ledd. Samtykket gjelder takvindu og vindu i en minste avstand på 0,5 m fra felles eiendomsgrense.

### Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

## Plan- og bygningsetatens vurdering

### Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket i tråd med formål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

### Reguleringsplanens konsekvenser for tiltaket

Fasadeendringen vurderes i strid med formålet «spesialområde – bevaring». Det søkes derfor om dispensasjon fra bevaringsreguleringen.

### Tiltakets utforming og forhold til bevaringsverdier

Tiltaket omfatter innsetting av et ovalt vindu i fasaden til det en-etasjes tilbygget mot nord, og innsetting av et takvindu (Velux) i hovedfløyens takflate mot nord. Endringene vender bort fra gaten, og vil kun være synlig fra hagesiden.

Plan- og bygningsetaten vurderer at krav til visuelle kvaliteter er oppfylt, jf. pbl. § 29-2, og har ellers ingen merknader til endringene.

### Tiltakets tekniske kvaliteter

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at relevante tekniske krav oppfylles i tiltaket, jf. pbl. §§ 21-4 og 31-2.

### Dispensasjon

Tiltaket er i strid med formål og bestemmelser i reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

### **Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse**

Ansvarlig søker opplyser at det søkes om dispensasjon fra § 3 i reguleringsplan S-3687 for å etablere et takvindu i 2. etasje og et ovalt vindu i fasaden på tilbygget i 1. etasje. Søker viser til uttalelse fra Byantikvaren datert 28.10.2025.

Ansvarlig søker skriver at intensjonen med bestemmelsen er å bevare Arctanderbyens bygningsmiljø og opprinnelige arkitektoniske uttrykk. De omsøkte tiltakene plasseres på hagefasaden og vil ikke være synlige fra gate. Takvinduet er planlagt mellom eksisterende takbjelker, og vinduene beskrives som nødvendige for å gi bedre dagslys og en mer effektiv utnyttelse av den lille boligen. Søker fremhever at området har begrenset soltilgang store deler av vinteren.

Videre opplyser ansvarlig søker at takvinduer historisk har vært en del av Arctanderbyens uttrykk, og at nye takvinduer tidligere er godkjent andre steder i området. Det ovale vinduet beskrives som et lite og skånsomt inngrep som tilpasser seg områdetets særpreg.

Søker viser til Byantikvarens uttalelse og skriver at tiltakene, med sin begrensede størrelse og plassering, ikke utfordrer hensynet bak reguleringsbestemmelsene. Videre mener søker at forbedret utnyttelse av eksisterende bygningsmasse bidrar til å redusere behovet for større utbygging og dermed styrker bevaringshensynet på sikt.

Ansvarlig søker konkluderer med at intensjonen i reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved tiltaket er større enn ulempene.

Vi viser ellers til begrunnelsen i sin helhet i søknaden.

### **Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra formål «spesialområde – bevaring»**

#### **Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**

Bestemmelsens hensyn er å ivareta Arctanderbyens godt bevarte historiske kvaliteter og arkitektoniske uttrykk, herunder uteoppholdsarealene og bygningenes form, uttrykk, detaljering og overordnet bygningsmiljø.

Bestemmelsen legger spesielt vekt på at det skal tas særlig hensyn til gate- og gavlfasader og takflater.

Det omsøkte tiltaket gjelder en mindre fasadeendring med innsetting av et vindu i fasaden i et ikke opprinnelig tilbygg, og innsetting av et takvindu i det opprinnelige husets takflate.

Endringene er på hagesiden, og vil ikke være synlig fra gaten. Takvinduet berører ikke den opprinnelige konstruksjonen i huset. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at disse fasadeendringene vil svekke bygningens overordnede historiske verdi. Vi legger også vekt på at Byantikvaren ikke vil motsette seg tiltaket.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

#### **Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**

Fordelen med å gi dispensasjon er at flere vinduer vil gi bedret lys og utsyn for en liten bolig, og med det økt bokvalitet og trivsel.

Ulempen med å gi dispensasjon er at bygningens opprinnelige visuelle uttrykk endres noe. Fasadeendringen vurderes imidlertid som en mindre endring som ikke vil påvirke bygningens arkitektoniske kvaliteter negativt, og på bakgrunn av dette mener vi at fordelene som tiltaket medfører er klart større enn ulempene.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

## Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

## Ansvarsretter

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

## Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

## Den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

## Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

## Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider [www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/](http://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/).

Vennlig hilsen

Jørgen Ekseth Lundsauet  
saksbehandler  
enhet byggesaker indre by vest

*Hildegunn Løvold Ohren*  
*enhetsleder*

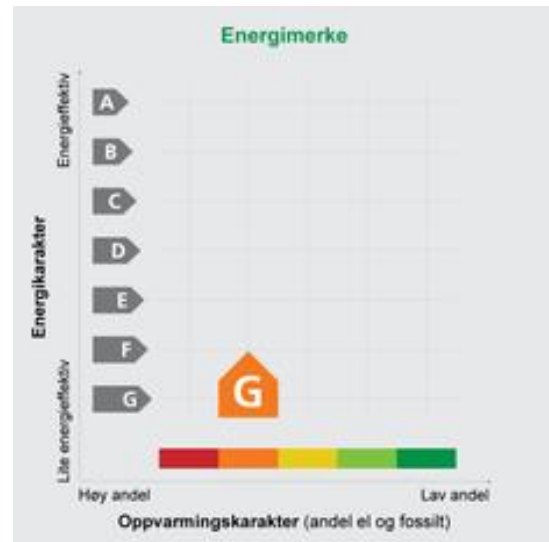
*Dokumentet er godkjent digitalt.*

Vedlegg:  
Gjennomføringsplan  
Situasjonsplan  
Fasade nord

Mottakere:  
STUDIO LON AS, Ane Sønderaal Tolfsen

Kopi til:

Adresse	Svingen 28
Postnr	0196
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	233
Bnr.	446
Seksjonsnr.	
Festnr.	
Bygn. nr.	80609744
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-853781
Dato	08.02.2018



Eier	Henrik Bachke Madsen
Innmeldt av	Henrik Bachke Madsen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Etterisolering av yttervegg
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Montering av peisinnsett i åpen peis
- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)
- Utskifting av brenner på kjelanlegg
- Installere solvarmeanlegg
- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av kjellervegg
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsett, alternativt pellets-kamin
- Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer
- Utskifting av oljekjel til biokjel

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår:</b>	1910
<b>Bygningsmateriale:</b>	Mur/tegl
<b>BRA:</b>	119
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Olje Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Olje/parafin kjel Lukket peis eller ovn Åpen peis



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

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

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

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

## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Svingen 28

Postnr/Sted: 0196 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 08.02.2018 20:41:33

Energimerkenummer: A2018-853781

Ansvarlig for energiattesten: Henrik Bachke Madsen

Energimerking er utført av: Henrik Bachke Madsen

Gnr: 233

Bnr: 446

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 80609744

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

#### Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

#### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

#### Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

#### Tiltak 8: Utskifting av vindu

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

### **Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 11: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

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

### **Tiltak 12: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

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

### **Tiltak 13: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**

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

### **Tiltak 14: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

### **Tiltak 15: Montering av peisinnsetts i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsetts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsetts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

### **Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

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

**Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann.

**Tiltak 18: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer**

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

**Tiltak 19: Utskifting av brenner på kjelanlegg**

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømnings tapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

**Tiltak 20: Utskifting av oljekjel til biokjel**

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pellets-kjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje.

**Tiltak 21: Installere solvarmeanlegg**

Dersom den vannbårene varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

**Brukertiltak****Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

HENRIK BACHKE MADSEN  
SVINGEN 28  
0196 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: 201517409-2 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll	Dato: 22.02.2016 Arkivkode: 531
Byggeplass:	SVINGEN 28	Eiendom:	233/446/0/0
Tiltakshaver:	HENRIK BACHKE MADSEN	Adresse:	SVINGEN 28, 0196 OSLO
Søker:	HENRIK BACHKE MADSEN	Adresse:	SVINGEN 28, 0196 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

## Tillatelse til tiltak - Svingen 28

**Søknaden omfatter oppføring av tilbygg.**

**Søknad om tillatelse i ett trinn av 02.12.2015 godkjennes. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4, jf. pbl § 20-1. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og situasjonsplan.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29.**

**Det foreligger ikke merknader til søknaden**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

### Søknaden:

Svingen 28 ligger innenfor Arctanderbyen, den første norske hagebyen, beliggende i nordsiden av Ekebergskrenten i bydel Gamle Oslo. Eiendommen er i dag bebygget med en vertikaldelt tomannsbolig med kjeller 1. etasje og loft, oppført i 1910. Omsøkt tiltak omfatter oppføring av et tilbygg til boligens kjeller og 1. etasje på nordfasaden mot eiendommens uteoppholdsarealer. Det fremgår av søknaden at bruksarealet (BRA) for tilbygget er på 24 m<sup>2</sup>.

Byggetiltaket avhenger av dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29.

### Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Underformålet Spesialområde - bevaring i reguleringsplan S-3687 blir videreført med tilhørende bestemmelser, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3.



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

02 180  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

Eiendommen befinner seg i et område regulert til bevaring. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

#### **Uttalelser fra annen myndighet:**

##### **Byantikvaren**

I uttalelse datert 10.06.2015 bemerker Byantikvaren at bygningene i Arctanderbyen har gjennomgått flere endringer, til- og påbygg, også etter at de ble regulert med formålet spesialområde – bevaring. Tålegrensen for endringer er flere steder nådd, og denne grensen nærmer seg også for området som helhet. Tross dette anser Byantikvaren at tiltaket er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser i § 4, som henviser eventuelle tilbygg til hagesiden. Tiltaket tar hensyn til bygningens symmetri og mulighet for tilsvarende utbygging i naboseksjon.

På denne bakgrunn vil ikke Byantikvaren motsette seg et tilbygg som planlagt, men presiserer at tilbygg på en av bygningens to seksjoner gir en nærmest ufravikelig føring for et eventuelt tilsvarende tilbygg på naboseksjonen.

##### **Statens vegvesen**

Statens vegvesen Region øst (SVRØ) har i uttalelse datert 05.11.2015 vurdert at tiltaket ikke kommer i konflikt med Ekeberg tunnelen dersom det ikke graves dypere enn ned til kote 69,0. Dersom man avdekker et behov underveis for pigging eller sprenging må Statens vegvesen kontaktes igjen.

#### **Plan- og bygningsetatens vurdering:**

##### **Vurdering av plankravet i kommuneplanen**

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, vesentlig negative virkninger for nærmiljøet, eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

##### **Tiltakets visuelle kvaliteter i forhold til seg selv og sine omgivelser**

I hht. plan- og bygningsloven § 31-1 skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering.

Videre gir Plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 føringer for at ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter både i seg selv, i forhold til dets funksjon og i forhold til dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

I forlengelse av ovennevnte åpner § 4 i reguleringsbestemmelsene for at det kan etableres til- eller påbygg på langsider av eksisterende bebyggelse henvendt mot hage. En forutsetning for på- og tilbygg er at de tilfredsstillende Byantikvarens anbefaling om størrelse, plassering og utforming. Der bygningene ikke allerede er tilbygget mot denne siden skal nye byggetiltak ta hensyn til bygningenes opprinnelige symmetri. Tiltak på hver enkelt seksjon må vurderes i forhold til mulighet for tilsvarende tiltak på naboseksjon.

I likhet med Byantikvaren ser Plan- og bygningsetaten at det innenfor Arctanderbyen er oppført en rekke tiltak av nyere dato, som har svekket den opprinnelige bebyggelsens autentisitet til dels med uheldige resultater. I dette tilfellet finner imidlertid etaten å kunne slutte seg til Byantikvarens vurdering om at tiltaket er i henhold til § 4 i reguleringsbestemmelsene, og således at det etterfølger en utvidelsespraksis som er avklart i relasjon til ivaretagelse av hagebyens kulturhistoriske verdier. Plan- og bygningsetaten forutsetter at tiltaket utføres med høy kvalitet i utførelse og materialitet.

#### Plassering mot nabogrense

Tilbygget plasseres i nabogrensen til Svingen 30 (gnr. 233 / bnr. 447). Det foreligger ubetinget samtykke fra naboer til denne plasseringen, og følgelig avhenger ikke tiltaket av dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i pbl. § 29-4 andre ledd, jamfør samme paragraf tredje ledd bokstav a).

#### Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Veglovens § 29 annet ledd angir minste byggeavstand til kommunal vei til 15 meter (målt fra midten av den regulerte veien).

Hensynet bak veglovens avstandsbestemmelser er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei.

Det er etter kommunens praksis vanlig å godkjenne plassering av en bygning til beboelse ned til 5 meter fra kanten av regulert vei. Tiltak som ikke er til beboelse kan plasseres enda nærmere enn 5 meter.

Vi vurderer at tiltakets plassering ikke er i strid med hensynet til trafikksikkerheten, vedlikeholdet av veien eller miljøet på eiendommen. Tiltaket har også den avstanden fra veien som er vanlig i strøket. Avstanden vurderes som tilfredsstillende og i henhold til kommunens praksis.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29. Tiltaket kan plasseres 13,0 meter fra midten av Svingen.

#### Konklusjon

Etter en helhetlig vurdering av tiltaket er det Plan- og bygningsetatens vurdering at tilbygget er utformet i samsvar med sin funksjon, tilfredsstillende lovens rimelighetskrav til tilpasning og visuelle kvaliteter samt i tilstrekkelig grad ivaretar bevaringshensyn knyttet til den eksisterende tomannsboligen, jf. pbl. §§ 29-1, 29-2 og 31-1.

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

#### Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201517409			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	21.09.2015	1/10
Planer	3	21.09.2015	1/13
Snitt og fasader	4	21.09.2015	1/14

**Plassering**

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

**Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler**

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres.

**Ferdigstillelse**

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter søknad fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse (blankett 5169) eller ferdigattest (blankett 5167). Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1 skal vedlegges. Blanketter finnes på [www.dibk.no](http://www.dibk.no)

**Ansvar**

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

**Klageadgang**

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

**En tillatelse gjelder i 3 år**

Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.02.2016 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler  
Per-Arne Horne - enhetsleder



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

RIEBER-MOHN VILDE BJERKE  
SVINGEN 28  
0196 OSLO

Deres ref.: BYR-D144-  
FWFC

Vår ref.: 201517409-4  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Oda Svingen Lunnan

Dato: 07.04.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass: SVINGEN 28 Eiendom: 233/446/0/0  
Tiltakshaver: RIEBER-MOHN VILDE BJERKE Adresse: Svingen 28, 0196 OSLO  
Søker: RIEBER-MOHN VILDE BJERKE Adresse: SVINGEN 28, 0196 OSLO  
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Tilbygg

## Ferdigattest Svingen 28

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, mottatt 05.04.2020.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart (som bygget)

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201517409			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	21.09.2015	1/10
Planer med endring			3/7
6.Snitt og fasader m-endring			3/9

### Tegninger som utgår

Tegninger som utgår i sak 201517409			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Planer	3	21.09.2015	1/13
Snitt og fasader	4	21.09.2015	1/14



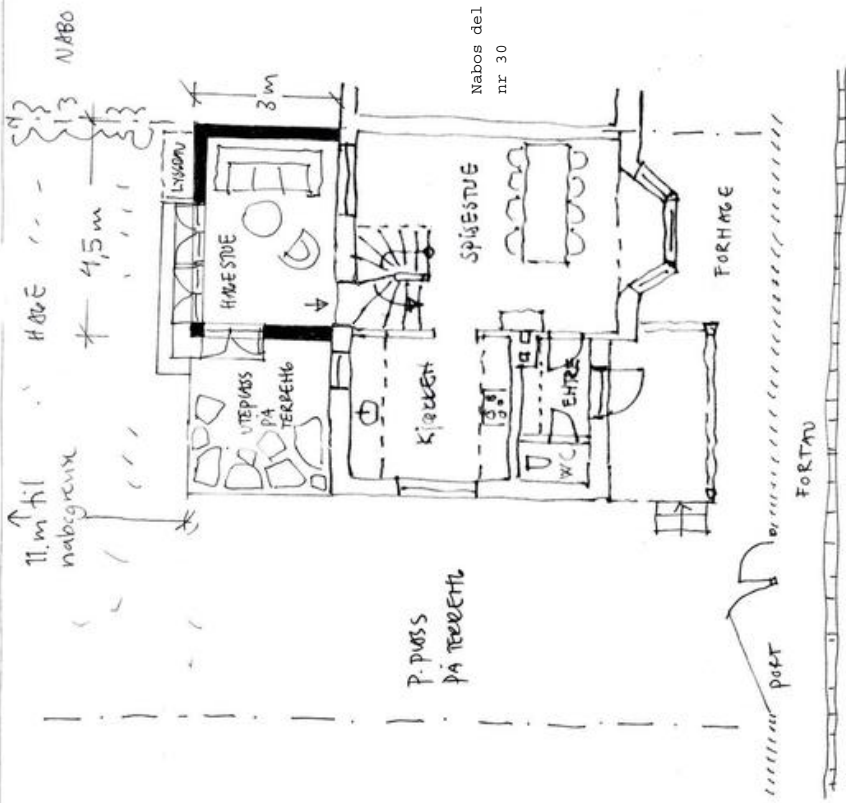
www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

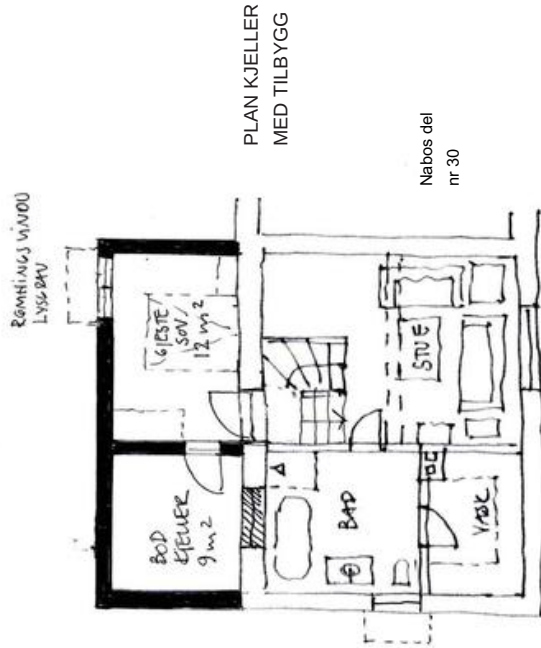
Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

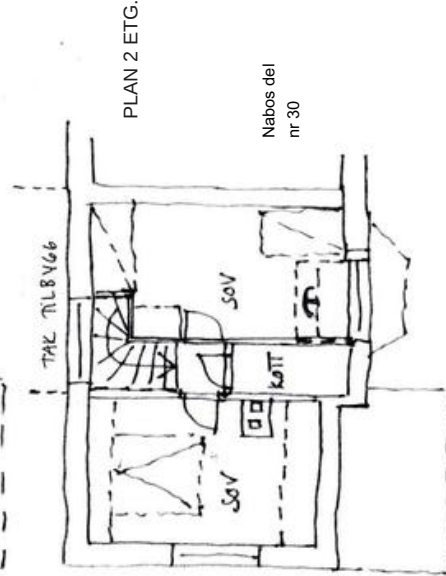


BILVEI SVINGEN

PLAN 1 ETASJE MED TILBYGG



PLAN KJELLER  
MED TILBYGG



PLAN 2 ETG.

PROSJEKTNR.	CNR	BNR	PROSJEKT	SIDN	KONT. SIDN
233	446	446	SVINGEN 28, ARCTANDERBYEN	21.09.15	MALESTOKK 1:100
BYGGERE	IDA PAULSEN OG HENRIK MADSEN		TILBYGG - PLANER MED TILBYGG	TEGN NR	INDEX
IND				3	
IND					

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.  
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/23366-2	Jørgen Ekseth Lundsauet	10.03.2026

Adresse: Svingen 28  
Eiendom: 233/446  
Ansvarlig søker: STUDIO LON AS  
Tiltakshaver: Vilde Bjerke Rieber-Mohn

## Tillatelse til tiltak - Svingen 28

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om innsetting av vindu og takvindu, mottatt 18.12.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.**

**Vi gir dispensasjon fra reguleringsplan S-3687 formål «spesialområde – bevaring», jf. planbestemmelsene § 3.**

**Det er ikke merknader til søknaden.**

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter innsetting av et vindu i fasade i tilbygget mot nord, og innsetting av et takvindu i takflaten mot nord.

Svingen 28-30 er en vertikaldelt tomannsbolig i 1 ½ etasje i pusset mur i engelsk hagebystil. Bygningen er en del av Arctanderbyen i Ekebergskrenten, og er bevaringsregulert.

### Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *nåværende bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *spesialområde – bevaring (bolig og offentlig trafikkområde)* i reguleringsplan for Arctanderbyen, S-3687, vedtatt 23.09.1998.

## Uttalelser og merknader til søknaden

### Byantikvaren

Byantikvaren har uttalt seg til søknaden over disk. Byantikvaren uttaler følgende:

- *Byantikvaren motsetter seg ikke takvindu i 2. etg.*
- *Takvindu i tilbygget frarådes. Byantikvaren anbefaler at det heller søkes en løsning med ny vindusåpning i tilbyggets veggliv.*

### Nabosamtykke

Det foreligger nabosamtykke fra eier av Svingen 30 (gnr/bnr 233/447), jf. pbl. § 29-4 tredje ledd. Samtykket gjelder takvindu og vindu i en minste avstand på 0,5 m fra felles eiendomsgrense.

### Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

## Plan- og bygningsetatens vurdering

### Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket i tråd med formål og bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

### Reguleringsplanens konsekvenser for tiltaket

Fasadeendringen vurderes i strid med formålet «spesialområde – bevaring». Det søkes derfor om dispensasjon fra bevaringsreguleringen.

### Tiltakets utforming og forhold til bevaringsverdier

Tiltaket omfatter innsetting av et ovalt vindu i fasaden til det en-etasjes tilbygget mot nord, og innsetting av et takvindu (Velux) i hovedfløyens takflate mot nord. Endringene vender bort fra gaten, og vil kun være synlig fra hagesiden.

Plan- og bygningsetaten vurderer at krav til visuelle kvaliteter er oppfylt, jf. pbl. § 29-2, og har ellers ingen merknader til endringene.

### Tiltakets tekniske kvaliteter

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at relevante tekniske krav oppfylles i tiltaket, jf. pbl. §§ 21-4 og 31-2.

### Dispensasjon

Tiltaket er i strid med formål og bestemmelser i reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

### **Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse**

Ansvarlig søker opplyser at det søkes om dispensasjon fra § 3 i reguleringsplan S-3687 for å etablere et takvindu i 2. etasje og et ovalt vindu i fasaden på tilbygget i 1. etasje. Søker viser til uttalelse fra Byantikvaren datert 28.10.2025.

Ansvarlig søker skriver at intensjonen med bestemmelsen er å bevare Arctanderbyens bygningsmiljø og opprinnelige arkitektoniske uttrykk. De omsøkte tiltakene plasseres på hagefasaden og vil ikke være synlige fra gate. Takvinduet er planlagt mellom eksisterende takbjelker, og vinduene beskrives som nødvendige for å gi bedre dagslys og en mer effektiv utnyttelse av den lille boligen. Søker fremhever at området har begrenset soltilgang store deler av vinteren.

Videre opplyser ansvarlig søker at takvinduer historisk har vært en del av Arctanderbyens uttrykk, og at nye takvinduer tidligere er godkjent andre steder i området. Det ovale vinduet beskrives som et lite og skånsomt inngrep som tilpasser seg områdets særpreg.

Søker viser til Byantikvarens uttalelse og skriver at tiltakene, med sin begrensede størrelse og plassering, ikke utfordrer hensynet bak reguleringsbestemmelsene. Videre mener søker at forbedret utnyttelse av eksisterende bygningsmasse bidrar til å redusere behovet for større utbygging og dermed styrker bevaringshensynet på sikt.

Ansvarlig søker konkluderer med at intensjonen i reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved tiltaket er større enn ulempene.

Vi viser ellers til begrunnelsen i sin helhet i søknaden.

### **Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra formål «spesialområde – bevaring»**

#### **Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt**

Bestemmelsens hensyn er å ivareta Arctanderbyens godt bevarte historiske kvaliteter og arkitektoniske uttrykk, herunder uteoppholdsarealene og bygningenes form, uttrykk, detaljering og overordnet bygningsmiljø.

Bestemmelsen legger spesielt vekt på at det skal tas særlig hensyn til gate- og gavlfasader og takflater.

Det omsøkte tiltaket gjelder en mindre fasadeendring med innsetting av et vindu i fasaden i et ikke opprinnelig tilbygg, og innsetting av et takvindu i det opprinnelige husets takflate.

Endringene er på hagesiden, og vil ikke være synlig fra gaten. Takvinduet berører ikke den opprinnelige konstruksjonen i huset. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at disse fasadeendringene vil svekke bygningens overordnede historiske verdi. Vi legger også vekt på at Byantikvaren ikke vil motsette seg tiltaket.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

#### **Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene**

Fordelen med å gi dispensasjon er at flere vinduer vil gi bedret lys og utsyn for en liten bolig, og med det økt bokvalitet og trivsel.

Ulempen med å gi dispensasjon er at bygningens opprinnelige visuelle uttrykk endres noe. Fasadeendringen vurderes imidlertid som en mindre endring som ikke vil påvirke bygningens arkitektoniske kvaliteter negativt, og på bakgrunn av dette mener vi at fordelene som tiltaket medfører er klart større enn ulempene.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

## Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

## Ansvarsretter

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

## Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillter plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

## Den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

## Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

## Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider [www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/](http://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/).

Vennlig hilsen

Jørgen Ekseth Lundsauet  
saksbehandler  
enhet byggesaker indre by vest

*Hildegunn Løvold Ohren*  
*enhetsleder*

*Dokumentet er godkjent digitalt.*

Vedlegg:  
Gjennomføringsplan  
Situasjonsplan  
Fasade nord

Mottakere:  
STUDIO LON AS, Ane Sønderaal Tolfsen

Kopi til:

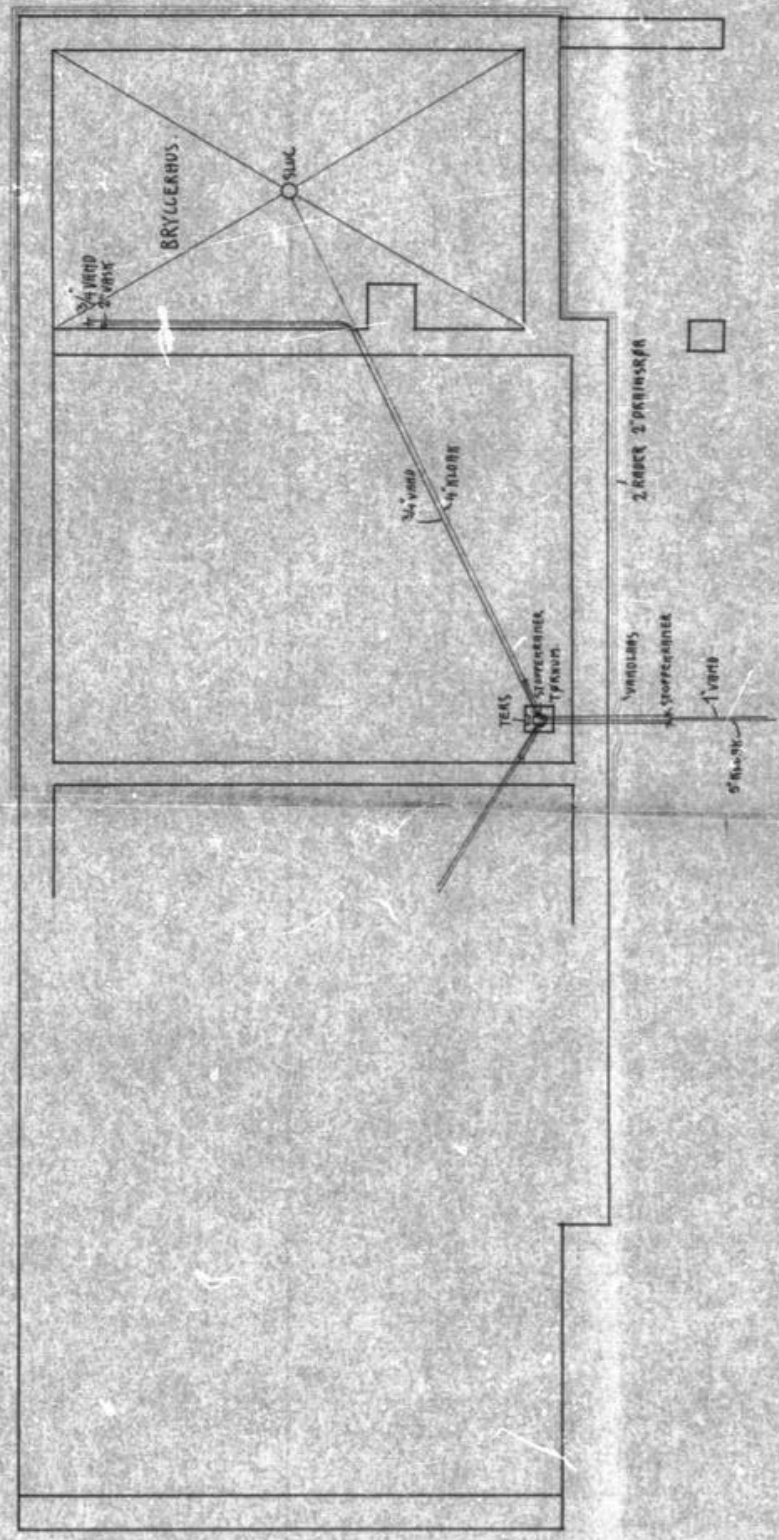
13. 19.

18/7.1910



HUSTYPE N<sup>o</sup> 1.  
VAND OG KLOAKLEDNINGER.

REDFOTOGÆRERT-19 X



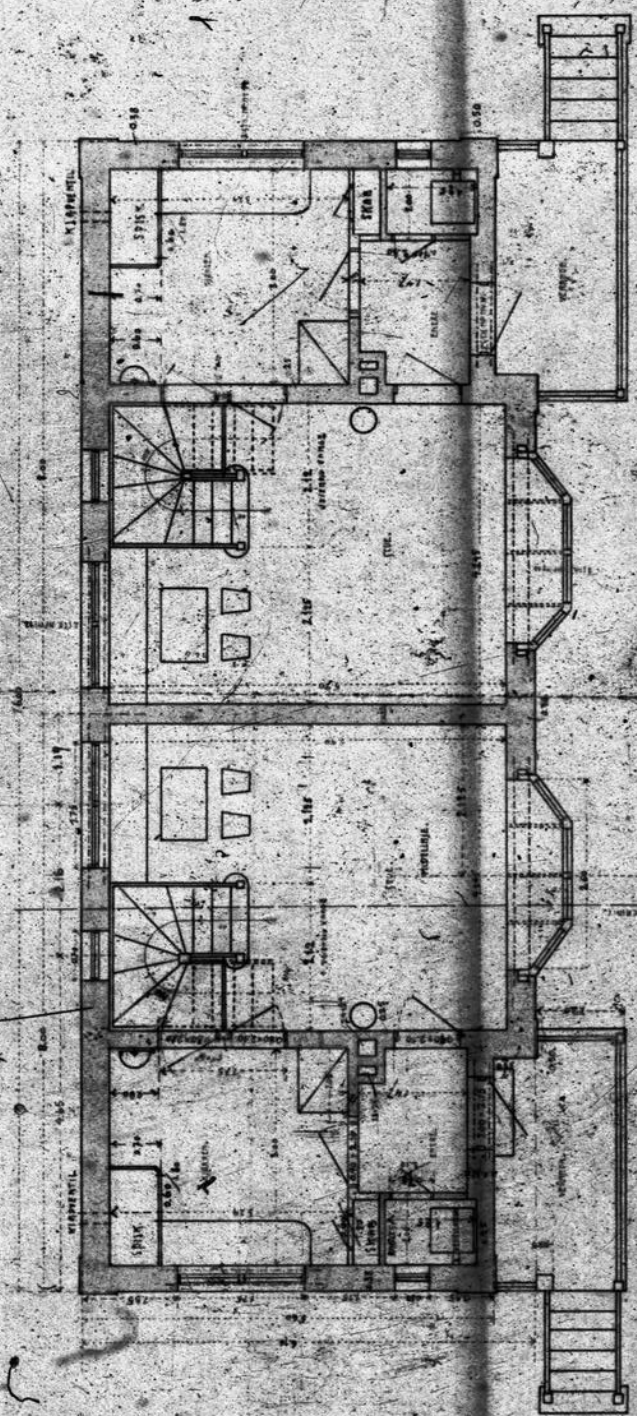
PROJEKTIENTEN - EIDE  
BENTZEN  
KØB 17/7 1910.

»EGNE HJEM« EKEBERG.

MÅLSTOK 1:50

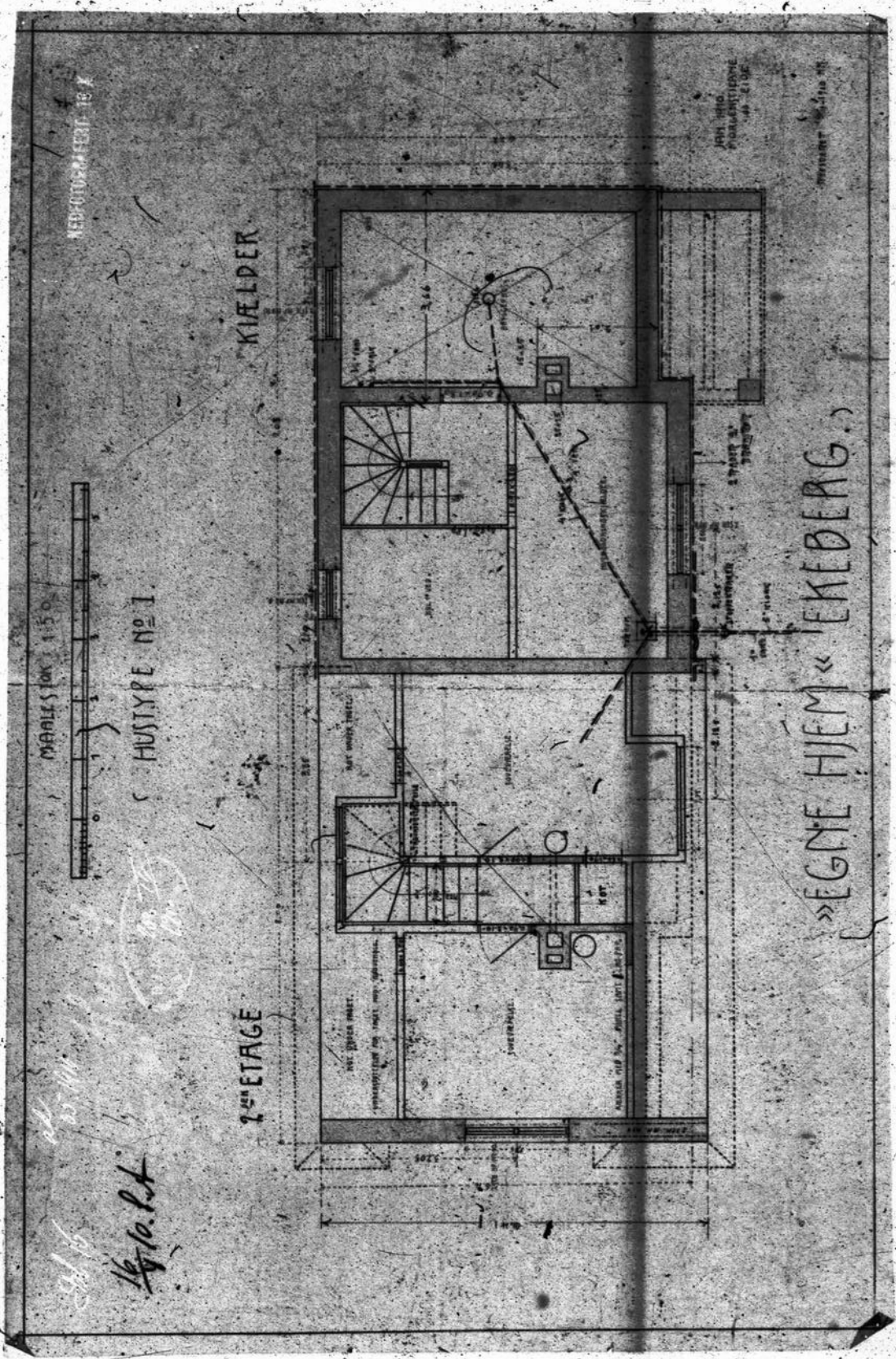
HUSLYPPE NO 1  
PLAN AF 1<sup>STE</sup> ETAGE.

16/10. PA



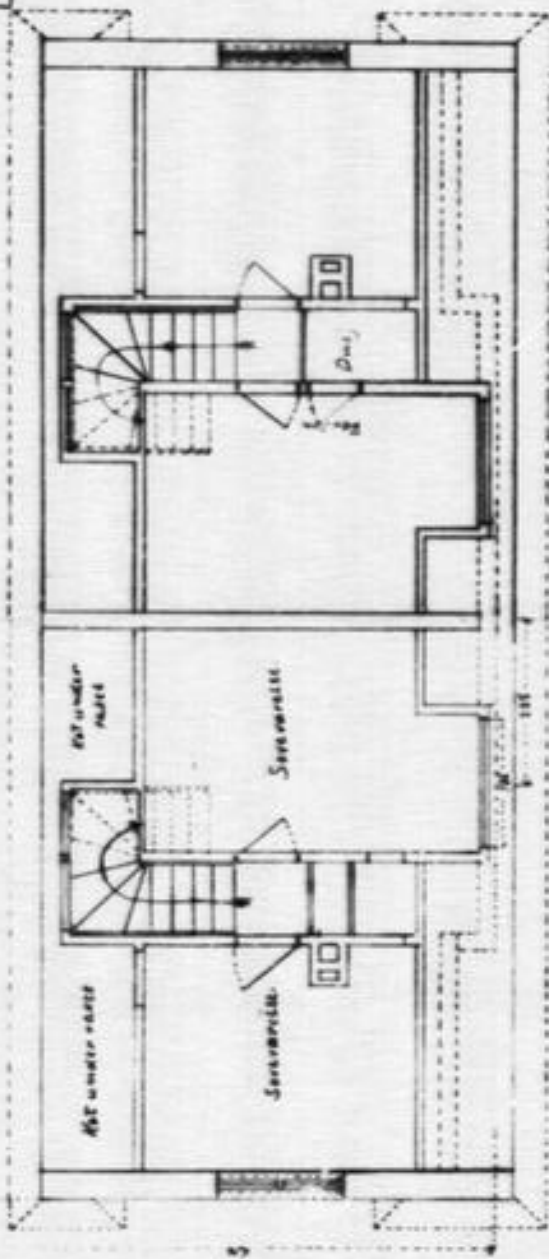
BYGGETEGNING  
FOR HUSLYPPE  
AF 1<sup>STE</sup> ETAGE  
1910

»EGNE HJEM» ENEBERG



OSLO BYGGENESSKON NOTIS
030521 - 7.AUG.57
Gnr. bnr.

2<sup>de</sup> ETAGE SVINGEN 28.      2<sup>de</sup> ETAGE SVINGEN 30.



2

— by regg

No 28-30 Svingen
Planlagt av byggherrens arkitekt
M.B.L. 1/100

4 35 1910

289  
1910

1111111111

Anmeldelse 1910  
 8 tegninger 26/2 - *Stadshuset*  
 1210 - *Stadshuset*  
 183 - *Stadshuset*  
 225 - *Stadshuset*  
 254 - *Stadshuset*  
 254 - *Stadshuset*  
 4/2 - *Stadshuset*

Expeditions-Dokument

4 tegninger, *Stadshuset*, *Stadshuset* (Type I)

paa Matr.-No. 20 Svinger, Lus 11° 4

Indleveret 19<sup>de</sup> februar 1910. Aftaleret 2/5 1912.



Oversender Hr. Opmålingschefen til Eklæring angaaende Grundens Matr.-No.

Grundens og Naboefield. Hr. Reguleringsschefen til Eklæring angaaende Reguleringbestemmelser paa

Indlands Servitutter nr. V, samt Afgørelse af de i § 20 omhandlede Bestemmelser, Art. § 14, samt *Stadshuset* *Stadshuset* til Afgørelse af de i § 20 omhandlede Bestemmelser, *Stadshuset* Nr. 2. *Stadshuset* *Stadshuset*

Kristiania den 19<sup>de</sup> februar 1910

*W. W. Knudsen*



*Stadshuset* at *Stadshuset*  
Læs ogsaa af og paa de 26<sup>de</sup> februar 1910

*Stadshuset* *Stadshuset*

J. nr. 1910; med nr. 20, Svinger; lus nr. 1.  
Oversendes med bilag den dannede samvirkningskommission.

Derindes sahen kan behandles, naar grundbetæningerne indlægges paa planen og i midlertidig Kristiania vand- & kloakvesen, den 26<sup>de</sup> februar 1910.

*Stadshuset*

*Stadshuset*



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker  
SVINGEN 28

Dato: 26.03.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86529412  
9086343

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.233 BNR. 446

---

Vi viser til bestilling av 20260325 for SVINGEN 28.

### **GNR. 233 BNR. 446**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.10.1910.

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

**283 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

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA





## S-3687

Arctanderbyen - bevaring. Endret reguleringsplan for Egenheimvn. 1 - 44 og Svingen 12 - 42 (liketall).

**Vedtaksdato:** 23.09.1998

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [199707379](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:** 2911597

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 4030 - Smart, trygg og grønn).



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

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR "ARCTANDERBYEN"

### § 1. Planens begrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ØIP-9734

### § 2. Formål

Området reguleres til spesialområde - bevaring (bolig og offentlig trafikkområde).

### § 3. Eksisterende bygninger og bygningsmiljø

Eksisterende bygninger og opprinnelige elementer i bygningsmiljøet, for eksempel vei, innkjørsler, trapper, murer og gjerder tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdi kan dokumenteres av Byantikvaren. Eksisterende bygningsselementer skal bevares i sin opprinnelige sammenheng. Alle utvendige endringer på bygningene innbefattet bygningskonstruksjoner, vinduer, porter, murstein, takstein og andre bygningsselementer, skal primært ha som formål å føre bygningene tilbake til dokumenterbar opprinnelig tilstand eller sekundært gi bedre tilpassing til bygningenes opprinnelige form og arkitektoniske uttrykk. Det skal særlig tas hensyn til gate- og gavlfasader og takflater. Alle takflater skal være tekket med rød tegl. Ved utbedring av tak mot gesims skal avsluttende teglpanner mures fast i gesims uten gesimsbeslag. Pipene skal beholde opprinnelig høyde og være utført i pusset mur. Alle utvendige veggflater skal være i pusset mur og tillates ikke malt. Eksisterende framskutte veggrelieffer og pilastre må opprettholdes ved utbedring av yttervegg. Ved evt. nødvendig utskifting av eksisterende vindu vil nye vinduer i regelen bli krevd utformet som kopi av opprinnelige vinduer, unntak vil kun tillates i særlige tilfeller etter Byantikvarens anbefaling. Evt. nye vinduer skal være sidehengslet, med gjennomgående sprosser og glass innsatt i kittfals og være malt i opprinnelige farger. Bruk av espalier på fasadene kan tillates i begrenset omfang.

### § 4. På- og tilbygg

Eksisterende bygninger skal ikke på- eller tilbygges. Unntak kan vurderes på husets langside mot hage og i svært spesielle tilfeller på kortsidene. Unntak mot gate eller andre offentlige arealer gis ikke. En forutsetning for på- og tilbygg er at de tilfredsstillende Byantikvarens anbefaling om størrelse, plassering og utforming. Der bygningene ikke allerede er tilbygget mot denne siden skal nye byggetiltak ta hensyn til bygningenes opprinnelige symmetri. Tiltak på hver enkelt seksjon må vurderes i forhold til mulighet for tilsvarende tiltak på naboseksjon. Tilbygg må plasseres minst 2 meter fra kommunens vann- og avløpsledninger, målt mellom ytterkant nærmeste ledning og byggverk.

### § 5. Hensyn til fortetting og nybygg

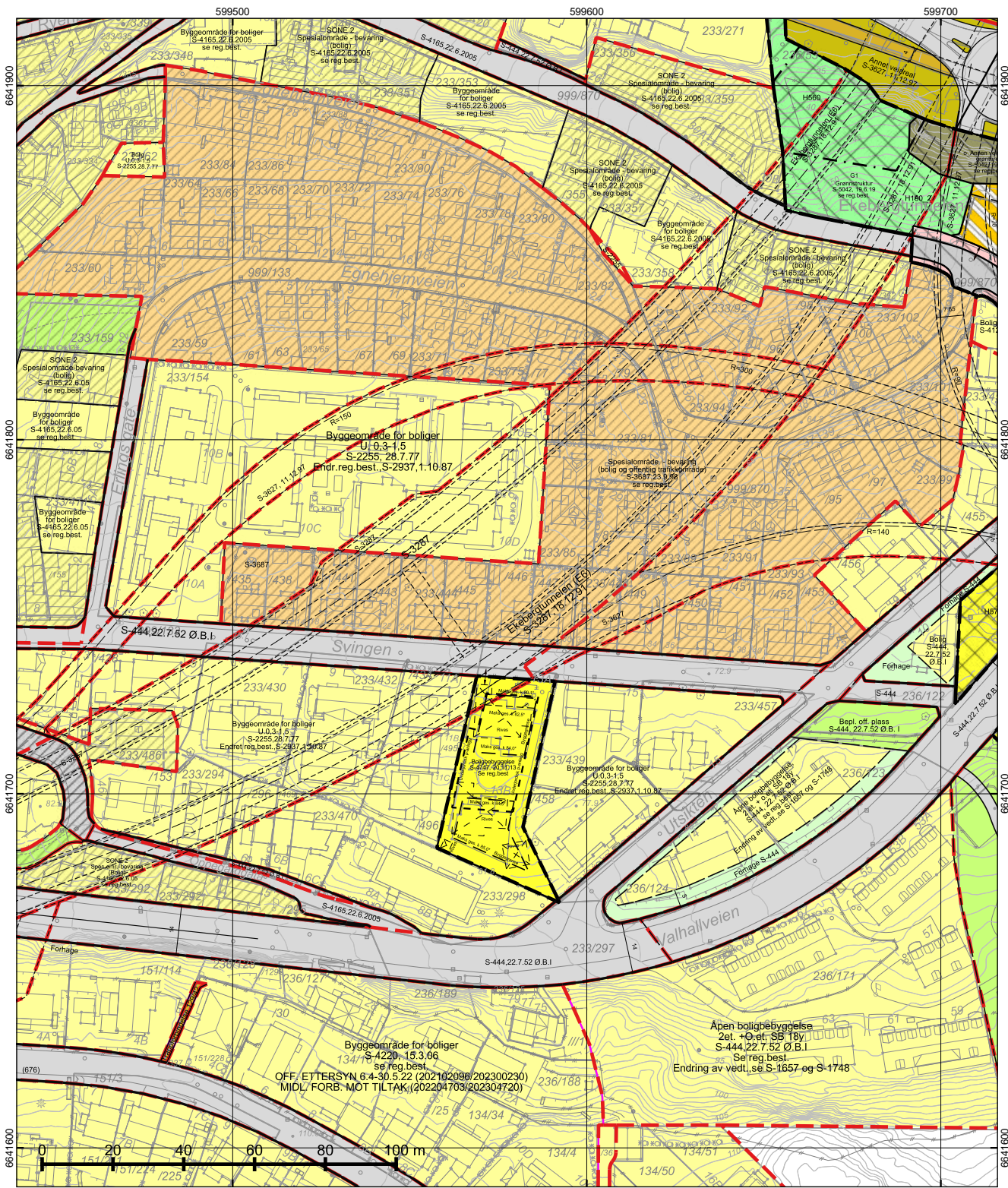
Tomtene innenfor planområdet tillates ikke oppdelt eller endret i sine nåværende avgrensninger. Oppføring av frittstående nybygg er ikke tillatt. Unntak kan gis for mindre tiltak etter saksbehandlingsforskriftens § 7 dersom dette ikke forringer de verneverdier planen skal ivareta. Ved brann eller annen uopprettelig skade kan bygningene, evt. de deler som er beskadiget, tillates gjenoppført på samme sted og med dokumentert opprinnelig utseende.

### § 6. Offentlige arealer

Eksisterende veibredder innen planområdet skal opprettholdes. Ved fornyelse eller større utbedringsarbeider på vei eller endring av veidekket skal Byantikvarens uttalelse innhentes før arbeidet igangsettes. Ved evt. utskifting av eksisterende belysningsarmatur skal hensynet til det bevaringsverdige miljøet ivaretas. Ved endringsarbeider på park/plassen rundt busten av Sofus Arctander skal plassen søkes tilbakeført til en mer opprinnelig og dokumenterbar utforming. Ved utskifting eller gjenoppsetting av gjerder mot vei eller mellom eiendommer skal det benyttes tradisjonelle stakittgjerder.


### § 7. Støy

Ved bygningsmessige endringer, som tilbygg eller gjenoppbygging etter brann skal nybygget støybeskyttes slik at grenseverdiene gitt i Miljøverndepartementets retningslinjer, rundskriv T-8/79 ikke overskrides.

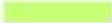

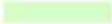

























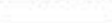













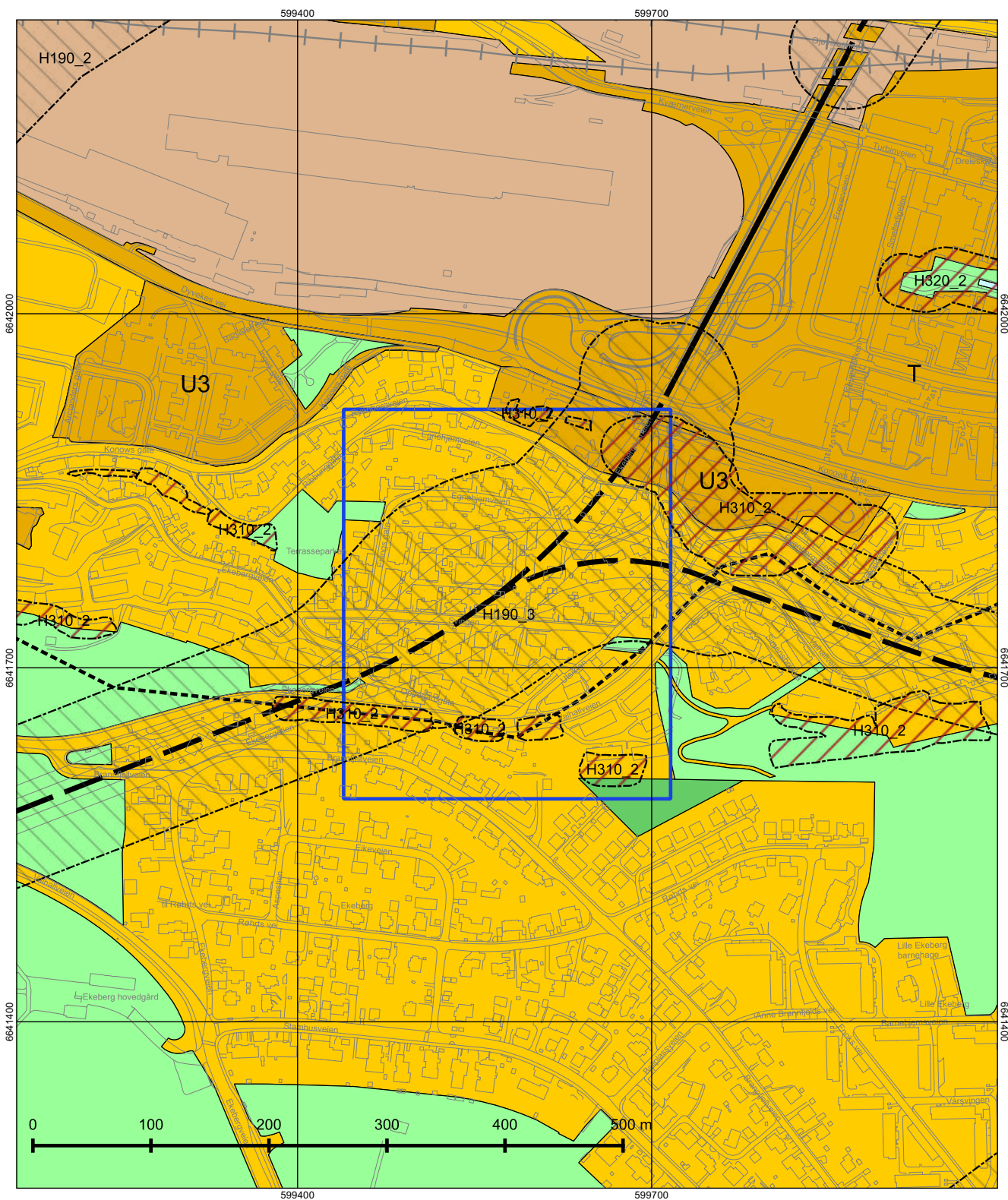
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo		Reguleringskart		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.
Dato: 26.03.2026		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikálnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		
Bruker: FME		PlottID/Best.nr: 155174/ 86529412	Deres ref.:	
Målestokk 1:1000		Adresse: Svingen 28	Kommentar:	
Ekvidistanse 1m		Gnr/Bnr: 233/446		
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32				
Høydereferanser				
- Reguleringsplan: Se reg.best.				
- Bakgrunnskart: NN2000				
Originalformat: A3				

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Avkjørsel
	78 - Forhage		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3001 - Grønnstruktur		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	667 - Spesialområde bevaring friområde		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	311 - Annet veiareal		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		
	Feltinndeling		
	Beregnet senterlinje veg		
	Begrensing av byområde (ytre/indre)		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 26.03.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 155174/86529412  
 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

Velkommen til

# Nordvik Bjørvika

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

Trelastgata 3, 0191 OSLO  
bjorvika@nordvikbolig.no  
**22 04 90 00**



## Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**  
Pris rekkehus: **15 000,-**

### Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**  
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



#### Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



#### HELP Forsikring AS

Besøksadresse: Essendropsgate 3, 0368 Oslo

Postadresse: Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo

Telefon: 22 99 99 99

Organisasjonsnummer: NO 981 877 888

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

## 11. Lyskilder

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

## 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. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

## **1. Mindre stress**

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

## **2. Du blir prioritert**

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

## **3. Enkel søknad**

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

## **Vær klar når det gjelder**

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# 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.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Svingen 28 0196 OSLO  
Matrikkel: Gnr 233, bnr 446 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_  
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,  
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

## Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet





## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

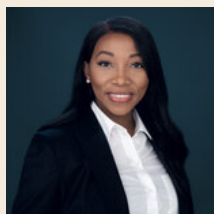
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?  
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

### **Caroline Ephraim**

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner  
Nordvik Bjørvika  
c.ephraim@nordvikbolig.no  
950 17 690