NORDVIK

Svaneveien 15

4 soverom | 95 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Svaneveien 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.04.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne, gjennomført og innholdsrik 5-r leilighet i firemannsbolig - Egen hageparsell og balkong - Totaloppusset i 2021

Prisantydning	**7 490 000,-**
Omkostninger	**190 380,-**
Totalpris	**7 750 642,-**
Fellesgjeld	**70 262,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 739,-**
BRA-i	**95 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

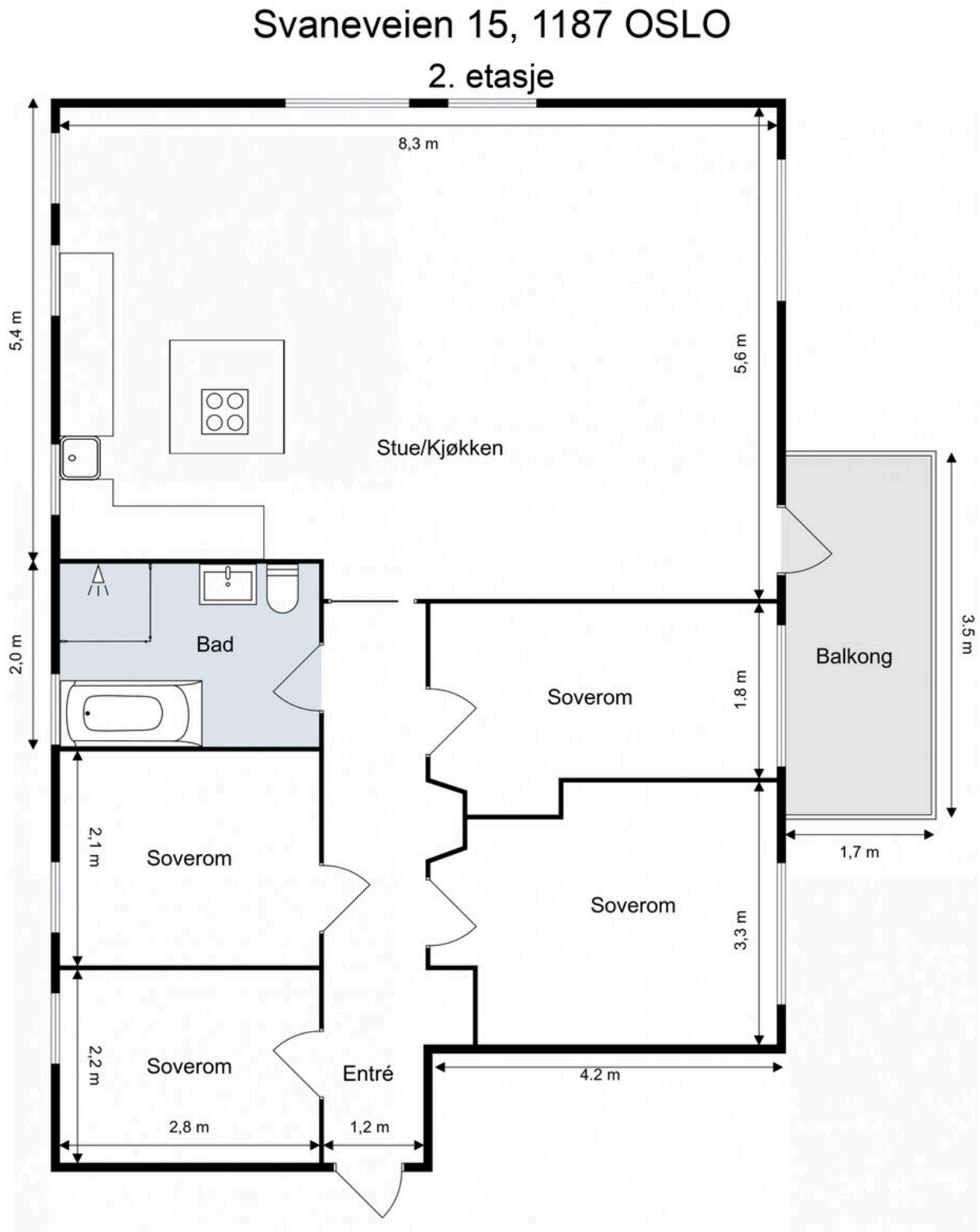
Moderne, gjennomført og romslig 5-roms leilighet beliggende i en firemannsbolig. Boligen ligger i et veletablert boligområde på Abildsø, med nærhet til skoler, barnehager, servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon. I umiddelbar nærhet finner du naturskjønne Østensjøvannet og Østmarka.

Leiligheten ble i sin helhet pusset opp i 2021 med nytt kjøkken, overflater, utvidet bad og oppgradert elektrisk anlegg med nytt sikringsskap.

- Sørøstvendt balkong
- Egen hageparsell med stor markterrasse og plen
- Uteplassen ble oppgradert i 2022 med ny platting, rekkverk og pergola
- Solskjerming på alle vinduer
- Nymalt mars/april 2026
- Fire gode soverom
- Felles vaskerom med egen maskin
- Kjellerbod på ca. 13 kvm.
- Barnevennlig område med store fellesområder og lekeplasser

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 13 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme







































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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0161/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Svaneveien 15, 1187 OSLO
Gnr 161, bnr 185, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Tanya Rasul
Abrar Rasul

Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)
70 262,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 560 262,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
189 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
190 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
203 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 750 642,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 763 642,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 95 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 108 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 95 kvm.
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 6 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, fire soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 13,1 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Her har du en gjennomført og tidsriktig 5-roms leilighet i en sjarmerende firemannsbolig. Leiligheten ble i stor grad pusset opp i 2021, og fremstår moderne og velholdt. Du får et umiddelbart godt og gjennomført førsteinntrykk av leiligheten i den lyse og innbydende entréen. Entréen er stor og kan enkelt innredes med både knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Innebygd skap sikrer godt med ekstra lagringsplass. Gangen knytter leilighetens rom praktisk sammen, og har direkte adkomst til alle soverommene, badet og stuen.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne og innholdsrikt kjøkken med stor øy. Smakfull

innredning fra 2021 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert stekeovn, platetopp med nedfelt kullfiltervifte, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kjøkkenet har et tidsriktig uttrykk med masse lagringsplass og godt med benkeplass for matlaging. Frittstående kjøkkenøy i samme utførelse som resten av kjøkkenet. Øya gir ekstra lagringsplass og fungerer godt som skille mellom kjøkkenet og stuen. Dette er drømmekjøkkenet for deg som er glad i å lage mat! Ved kjøkkenet er det god plass til stor spisegruppe.

Stuen er av god størrelse, og det er god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord samt stort spisebord med god tilknytning til kjøkkenet. De store vindusflatene slipper inn godt med lys og bidrar til en luftig atmosfære i rommet. Rommets planløsning sikrer i tillegg godt lysinnslipp fra hele tre himmelretninger. Rommet har en åpen og sosial løsning med flere naturlige innredningsalternativer. Overflatene er nylig pusset opp og består av pent gulv (2021) med behagelig gulvvarme og pene fargevalg. Hele leiligheten er malt i mars og april 2026. Den ene veggen har en stilig spilevegg som gir en lun kontrast.

Fra stuen har man utgang til en sørøstvendt balkong på ca. 6 kvm. Her har man gode solforhold og god plass til sittegruppe og beplantning. Selger opplyser at om sommeren er det sol hele dagen på balkongen (fra 11-19). Balkongen har et hyggelig utsyn og vender mot fellesområder.

Fire soverom:
Denne familievennlige boligen har en perfekt planløsning med fire soverom. Alle rommene har god tilknytning til hverandre via åpen gang. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side, samt garderobeskap. Rommet har stort vindu som sikrer godt med lys og luft. De øvrige rommene passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har alle god plass til både seng, skrivepult og skap.

Bad:
Stort, delikat og tidsriktig bad som ble pusset opp i regi av Bygg & Maler Expert AS i august 2021. Badet har flislagte overflater med 60 x 60 fliser, elektrisk gulvvarme og innfelte downlights i himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, badekar, dusjhjørne med svingbare glassdører og vegghengt baderomsmøbel med skuff, bolleservant og speil. Elektrisk styrt vifte.

Overflater:
Gulv: Laminat i oppholdsrom og fliser på badet. Elektrisk gulvvarme i alle rom.
Vegger: Vegger med malte plater og spiler. Flislagte vegger på badet. Selger opplyser at hele leiligheten er malt innvendig i mars/april 2026.
Himling: Himlinger med malte plater. Takhøyden i stuen ble målt til 2,51 meter.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Bygg & Maler Expert AS - Total renovering av bad Utført juni- august 2021

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg & Maler Expert AS - Total renovering av bad Utført juni- august 2021

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg & Maler Expert AS - Total renovering av bad Utført juni- august 2021

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering av bygget i første etasje i 2024. Vi bor i andre etasje

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: Thorkelsson Elektro AS Totalrenovering av hele el-anlegget i boligen, nytt sikringsskap, nye spotter osv Utført juni- august 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elektriske anlegget har blitt kontrollert etter totalrenovering 2021. Sluttrapport foreligger

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Sameie har egen parkeringsplass med el-billadere

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
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: Tilbygg fra 2012 - opplyst av tidligere eier

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg & Maler Expert AS - Total renovering av hele boligen. Nye gipsplater i tak og vegg, nytt kjøkken, nytt bad, nytt gulv og gulvvarme i hele boligen, Utført juni- august 2021 Uteområder totalt oppgradert med rekkverk, platting og pergola i 2022 Overflater malt i hele boligen mars 2026

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Bygget:
- Flermannsbolig bygget i 1953.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Grunnmur av betong.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med trekonstruksjon med ukjent utførelse, utvendig kledd med liggende kledning.
- Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein.

Leiligheten:
- Vinduer med 2-lags press glass, produsert i 2008.
- Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
- Balkongdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2008.
- Sydøstvendt balkong av trekonstruksjoner på ca. 6 kvm.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong:
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det registreres at toppbordene har glidd fra hverandre, samt at treverket er værslitt.

- Etasjeskille:
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.
Avviket er målt i gang og stue/kjøkken.

- Innvendig dør - bad:
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er registrert svelling i nedre kant av døren.

- Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

- Vaskemaskin medfølger ikke.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Ved utleie er sameier ansvarlig for at leietaker følger gjeldende vedtekter og ordensregler.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme i alle rom.

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. 8 985 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.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 739,- pr. mnd.
Inkluderer: TV-anlegg/bredbånd, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Avsetning til dugnad 42,-
Felleskostnader 4 697,-

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

Ifølge styreleder blir det nok en liten indeksjustering av husleien fra januar neste år.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 582 833,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 331 333,- pr. 2024
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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Svaneveien Sameielag, orgnr. 991335749

Om sameiet
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Sameierlag som består av 18 hus med 4 seksjoner i hvert hus. Hvert hus har eget bruksnummer.
- Sameiet består av 71 seksjoner. Svaneveien Sameielag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991335749, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.
- Lille Langerud Sameielag V er hovedfester av eiendommen gnr. 161 bnr. 12 og 13 i Oslo samt av alle parseller utskilt fra disse eiendommer. I den forbindelse er boligparsellene fremfestet/solgt til de enkelte sameier.
- Svaneveien sameielag er utskilt fra Lille Langerud Sameielag V og er delfester av eiendommen g.nr. 161, b.nr. 12 og 13.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

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

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

Konkrete tiltak:
- Det ble utført et større vedlikehold dette året, som var kjemisk rens av tak – halvparten ble tatt på våren og resterende på høsten.
- Hatt befaring av alle balkonger.
- Planlegging av vedlikeholdsplan for 2025 – og hvor det største planlagte vedlikeholdet er av de balkonger som viste seg å være å være dårlige i bærekonstruksjonen.

- Styret har overtatt ansvaret som Hage- og velferdskomiteen har hatt med julegrantenningen og tar også over vårdugnaden fra 2025 av
- Avsluttet to dreneringssaker – Svaneveien 7 og Svaneveien 15
- Byttet forsikringsselskap til If. Fått redusert forsikringskostnaden.
- Gjennomført årlig brannvern kontroll. I år ble også alle brannslukkingsapparat byttet, noe som gjøres hver 10ende år
- Diverse dialog og bistand til beboere om stort og smått
- Jobbet med et par forsikringssaker - vannskader
- Diverse mindre vedlikeholdssaker
- Nedbetalt 400 000 kr ekstra på lånet til sameielaget

Styret informerer i epost datert 13.02.2026 om at det ikke er noe planlagt vedlikehold som vil påvirke felleskostnader eller fellesgjeld. Ingen økning av felleskostnader før tidligst 1.jan 2027.

Årsmøte for 2026 er foreløpig ikke gjennomført, og dato er ikke fastsatt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 70 262,-pr. 01.03.2026
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207953229
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 4 215 289,00
Innfrielsesdato: 28.02.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207953229
Restsaldo: 70 262,51
Kapitalkostnader: 1 055,25
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 955,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års (2024) regnskap viste er overskudd på kroner 330 332,-. I inneværende år (2025) er det budsjettert med et overskudd på kroner 675 500,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

§7 i vedtektene lyder som følger:
Vedlikehold som påhviler den enkelte sameier er:
- Alt indre vedlikehold inkludert innvendig vann- og kloakksystem, samt elektrisk anlegg.
- Ved manglende innvendig vedlikehold som skader, eller kan komme til å skade annen leilighet, er sameier forpliktet til å rette skaden omgående.
- Ytre vedlikehold av baldakiner og egne utbygg, smh. § 1, bokstav B.
- Deltakelse på dugnad. Dugnad skal varsles minst 2 uker i forveien. Ved uteblivelse fra dugnaden forplikter seksjonseier seg til å melde forfall eller å skaffe en stedfortreder. Ved uteblivelse fra dugnaden tilbakebetales ikke kr. 500,- som er innbetalt sammen med husleie.
Se for øvrig § 17 Mislighold

Lille Langerud Sameielag V er hovedfester av eiendommen gnr. 161 bnr. 12 og 13 i Oslo samt av alle parseller utskilt fra disse eiendommer. I den forbindelse er boligparsellene fremfestet/solgt til de enkelte sameier. Svaneveien sameielag er utskilt fra Lille Langerud Sameielag V og er delfester av eiendommen g.nr. 161, b.nr. 12 og 13. De som til enhver tid er eiere av leilighetene innenfor det bygslede området, er forpliktet til å være medlem av sameielaget. Kjøper tinglyses som "hjemmel til fremfeste".

Beboernes forpliktelser og dugnader
Hver firemannsbolig ordner utearealet rundt sitt hus. Den enkelte skal betale ett dugnadstillegg kr 42,- pr md. sammen med felleskostnadene. Dette beløpet vil bli tilbakebetalt når det er bekreftet at seksjonseier har deltatt på alle dugnader selskapet har

Trappevask gjøres i fellesskap med andre i hvert hus.

Dyrehold
Husdyrhold krever at eieren holder dyret under tilsyn slik at naboer ikke sjeneres. Utendørs foring av dyr må ikke forekomme. Se mer om husdyrhold i vedlagte husordensregler.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 5386278

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 824 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer

at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene. Områdene rundt husene i sameiet er fellesområde, hvor alle leiligheter i dag har en hagepatsell de har ansvar for stell av og kan bruke. Fordelingen av parsellene er det flertallet i hvert hus som avgjør. Denne leiligheten har benyttet en av hageparsellene på vestsiden av huset, og har opparbeidet og beplantet hagen med plen og markterrasse. Fordelingen av hagen følger ikke av vedtektene eller seksjonering og kan omdisponeres på et senere tidspunkt.

Svaneveien Sameielag/Lilleskogen Huseierlag betaler en årlig festeavgift på kr 413 214. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag. Festeavgiften ble sist regulert 1. juli 2020. Neste regulering vil bli 1. juli 2030. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften. Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår til evig tid og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36. Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på populære Abildsø. Her bor du i rolige og grønne omgivelser, tilbaketrukket fra trafikk, men samtidig med enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Abildsøfeltet ligger kun et steinkast unna og gir deg direkte tilgang til skiløyper vinterstid og grøntområder resten av året. Herfra kommer du deg raskt inn i Østmarka, et av Oslos mest populære turområder, kjent for sitt mangfold av stier, badeplasser og fiskemuligheter. I tillegg ligger idylliske Østensjøvannet like i nærheten – et fredet naturreservat med runde turstier og rikt fugleliv.

Bussholdeplassen Abildsø (busslinje 70, 79 og N70) ligger kun ca. 1 minutts gange fra boligen, og gir deg rask og enkel forbindelse til både Oslo sentrum og øvrige bydeler.

Lambertseter Senter ligger ca. 1,3 km unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og kulturtilbud – inkludert Symra kino. I tillegg er det kort vei til både Manglerud og Bryn senter, samt dagligvarebutikker som Rema 1000, Kiwi, Joker og Coop Extra på Ryen – flere med søndagsåpent. Like i nærheten finner du også Abildsø Grill for enkle og raske måltider.

Området har et rikt fritidstilbud med flere idrettslag og organisasjoner i gangavstand, hvor barn og unge kan delta i blant annet fotball, dans, ski, kor, korps og tennis. Abildsøfeltet og Rustad idrettsanlegg er nærmeste større idrettsområder, og vinterstid blir det kjørt opp skispor fra Abildsø gård og videre inn i Østmarka.

Treningsglade vil også sette pris på nærheten til flere SATS-sentre samt Skullerud Sportssenter – et av Oslos mest moderne treningssentre.

Her får du med andre ord en sjelden kombinasjon av bynær beliggenhet, naturnære omgivelser og et rikt utvalg av fasiliteter og aktivitetstilbud for hele familien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er registrert endringer i planløsningen ved at det er oppført ny vegg ved soverom, bad er utvidet, og vegg mellom kjøkken og stue er fjernet/åpnet. Tiltakene vurderes å kunne være søknadspliktige, spesielt med tanke på endring av planløsning og utvidelse av våtrom.

Svanevein 15 - Firemannsbolig - Tilsynsomslag(attestert - 1959
Svaneveien 15 - Tilbygg til en firemannsbolig - Brukstillatelse - 2000
Svaneveien 15 - Tilbygg - Sluttnotat (henleggelse) - 2015
Svaneveien 15 - Innvendig forandring i 1. etasje - Ferdigattest - 1971

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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:

301/161/185/4:
12.06.1981 - Dokumentnr: 14576 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid: 75 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 90
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår
Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten, med mindre tomten er bebygget.
Bestemmelse om forkjøpsrett for fester.
Med flere bestemmelser
Innført etter tingl. § 18. 09.05.2016 CBR

12.06.1981 - Dokumentnr: 14704 - Erklæring/avtale
Gjelder framfeste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10 000.-
MED PRIORITET ETTER NOK 300 000.-
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2026 - Dokumentnr: 389198 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder framfeste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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

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

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

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

12.06.1981 - Dokumentnr: 14576 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 75 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 90
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

Nye vilkår
Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten, med mindre tomten er bebygget.
Bestemmelse om forkjøpsrett for fester.
Med flere bestemmelser
Innført etter tingl. § 18. 09.05.2016 CBR

12.06.1981 - Dokumentnr: 14704 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 8/26
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved

manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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. Salgsoppgaven 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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av 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 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.

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. Les mer på 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 dekningssalg 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.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 421,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 5 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto kr. 4 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 127 021,- 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 12. april 2026

Megler
Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler 2
Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Svaneveien 15

Nabolaget Abildsø øst - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	21 min 1.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	4 min 2.2 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	4 min 2.6 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	3 min 1.9 km

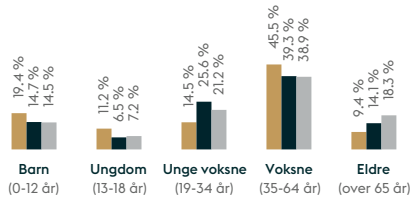
Offentlig transport

Abildsø Totalt 7 ulike linjer	3 min 0.2 km
Bogerud Linje 2, 3	17 min 1.4 km
Kastellet Linje 13, 19	6 min 2.7 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 7 km

Barnehager

Abildsø menighetsbarnehage (1-... 33 barn	5 min 0.4 km
Lille Langerud barnehage (3-5 ... 18 barn	6 min 0.5 km
Bakkehavn barnehage (1-5 år) 43 barn	13 min 1.1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Abildsø skole	3 min
Abildsø	4 min
SATS Lambertseter	18 min
EVO Lambertseter Senter	19 min

«Naturskjønt og trygt, rolig miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Svaneveien 15 , 1187 OSLO

OSLO kommune

gnr. 161, bnr. 185, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 12.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1631 **Referansenummer:** LO3257

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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

Bygningen ble bygget i 1953. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021.

Selveierleilighet - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt balkong av trekonstruksjoner på ca. 6 m². Rekkverk av trekonstruksjoner, Rekkverkshøyden ble målt til: 97 cm.

Flermannsbolig bygget i 1953. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med trekonstruksjon med ukjent utførelse, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og spiler. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,51 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp m/kullfilter, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme i alle rom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

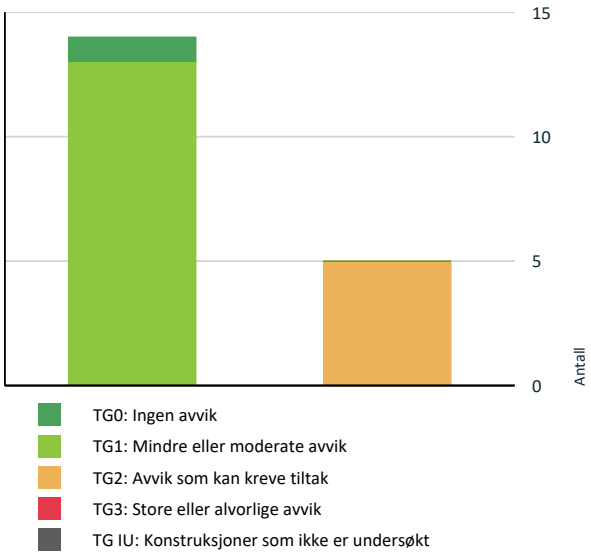
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er registrert endringer i planløsningen ved at det er oppført ny vegg ved soverom, bad er utvidet, og vegg mellom kjøkken og stue er fjernet/åpnet.

Tiltakene vurderes å kunne være søknadspliktige, spesielt med tanke på endring av planløsning og utvidelse av våtrom. Det foreligger ikke dokumentasjon på at arbeidene er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendig dør - bad	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1953

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2008.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydøstvendt balkong av trekonstruksjoner på ca. 6 m². Rekkverk av trekonstruksjoner, Rekkverkshøyden ble målt til: 97 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres at toppbordene har glidd fra hverandre, samt at treverket er værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Toppbordene bør justeres og festes på nytt, og værslitt treverk bør overflatebehandles eller skiftes ut ved behov.

Dette bør gjøres for å hindre videre forringelse, redusere risiko for råte og sikre balkongens funksjon og sikkerhet.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Flermannsbolig bygget i 1953. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med trekonstruksjon med ukjent utførelse, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein. (ikke besiktiget)

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og spiler. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,51 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

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.

Avviket er målt i gang og stue/kjøkken.

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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 2 Innvendig dør - bad

Beskrivelse

Glatt innerdør.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert svelling i nedre kant av døren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av døren for å hindre ytterligere skade og sikre funksjonalitet.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert levetid.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme i alle rom.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører. Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, badekar og dusjhjørne med svingbare glassdører.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørnet, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms2 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Utført av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp m/kullfilter, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp m/kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

En varmtvannstank i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ihvertfall i nåværende eier eietid.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det foreligger for dette arbeidet:

   Nye stikk, spotter entre, lys stue, lys sov og gang med dimmer.
   Nytt bad med varmekabel 700w
   Nytt kjøkken
   Nye jordfeilautomater på samtlige kurser
   Varerør i sov, gang og stua/kjøkken.

   - Hentet fra samsvarserklæring.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket bør forhøyes slik at det tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet, for å redusere risikoen for fallulykker og personskade.

Det bør også gjennomføres radonmålinger, da manglende radonsperre og ukjent radonnivå kan medføre helserisiko for brukere av bygget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

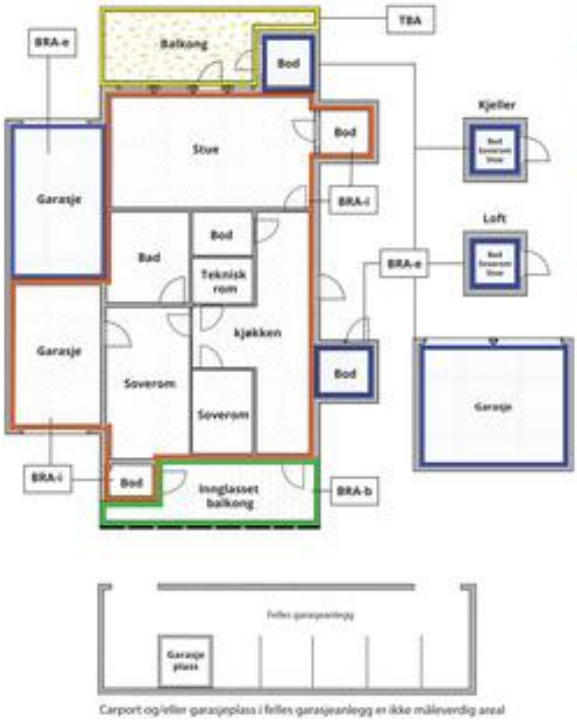
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	95			95	6
Kjeller		13		13	
SUM	**95**	**13**			**6**
SUM BRA	**108**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, bad, 4 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 13,1 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert endringer i planløsningen ved at det er oppført ny vegg ved soverom, bad er utvidet, og vegg mellom kjøkken og stue er fjernet/åpnet.

Tiltakene vurderes å kunne være søknadspliktige, spesielt med tanke på endring av planløsning og utvidelse av våtrom. Det foreligger ikke dokumentasjon på at arbeidene er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Tanya Rasul	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	161	185		4	824 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Svaneveien 15, 1187 OSLO

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver: Oslo Kommune.
Gjelder feste: Sameie Lilleskogen Huseierlag og Svaneveien Sameielag.
Gjelder fremfeste: Rasul Tanya og Rasul Abrar.
Kontaktinstans eier: Oslo Kommune Eiendoms- Og Byfornyelsesetaten

Boligselskap
SVANEVEIEN SAMEIELAG

Forretningsfører
OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Organisasjonsnr
991335749

Felles formue
Kr. 7 955 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 106 898 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	5386278			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	08.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige 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 dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•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.

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Abrar Rasul	9578-5999-4-2341800	2026-03-29 22:59:01
D Roshan Zamir Mashahdi	9578-5999-4-2821237	2026-03-29 23:10:04

SIGNICAT 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
29. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0161/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Svaneveien 15, 1187 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Tanya Rasul, Abrar Rasul

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5386278
Forsikret i: if forsikring

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: Bygg & Maler Expert AS - Total renovering av bad Utført juni- august 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg & Maler Expert AS - Total renovering av bad Utført juni- august 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg & Maler Expert AS - Total renovering av bad Utført juni- august 2021

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?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering av bygget i første etasje i 2024. Vi bor i andre etasje

---

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: Thorkelsson Elektro AS Totalrenovering av hele el-anlegget i boligen, nytt sikringsskap, nye spotter osv Utført juni- august 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elektriske anlegget har blitt kontrollert etter totalrenovering 2021. Sluttrapport foreligger

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sameie har egen parkeringsplass med el-billadere

---

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

Nei

---

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Tilbygg fra 2012 - opplyst av tidligere eier

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg & Maler Expert AS - Total renovering av hele boligen. Nye gipsplater i tak og vegg, nytt kjøkken, nytt bad, nytt gulv og gulvvarme i hele boligen, Utført juni- august 2021 Uteområder totalt oppgradert med rekkverk, platting og pergola i 2022 Overflater malt i hele boligen mars 2026

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, 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, takstrapport, 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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 5-0161/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
D Roshan Zamir Mashahdi	**2026-03-29**	**Abrar Rasul**	**2026-03-29**

Identifikasjon

D Roshan Zamir Mashahdi

Identifikasjon

Abrar Rasul

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Svaneveien, 15
Postnr	1187
Sted	Oslo kommune
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	161
Bnr.	185
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1235253
Dato	10.03.2021



Innmeldt av	Marita Tryggestad

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0161/26 . Vår ref.: 5698-1-18504 Dato: 24.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Svaneveien Sameielag
Organisasjonsnr:	991335749
Seksjonseier:	Rasul, Tanya
Medeier:	Rasul, Abrar
Leilighetsnummer:	18504
Adresse:	Svaneveien 15, 1187 OSLO
Seksjonsnummer:	56
Gnr.	161
Bnr.	152

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207953229
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	4 215 289,00
Innfrielsesdato:	28.02.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 739,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Avsetning til dugnad	42,00	
Felleskostnader	4 697,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	200,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 532,-
Annen formue:	7 955,-
Gjeld:	106 898,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207953229
Restsaldo:	70 262,51
Kapitalkostnader:	1 055,25
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 70 262,51,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Cathrine Sørensen, e-post: svanevn@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5698
SVANEVEIEN SAMEIELAG

Velkommen til årsmøte i SVANEVEIEN SAMEIELAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

8. mai 2025 kl. 18:00, Abildsø skole - Havestuen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedtektsendringer

Med vennlig hilsen,
Styret i SVANEVEIEN SAMEIELAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024-5698.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 1,5G

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cathrine Sørensen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ellen Marie Victoria Campbell
- Erlend H.Andenæs

Sak 8
Vedtektsendringer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gått gjennom vedtektene og har sett noen punkter som trenger modernisering og spesifisering.

Styrets innstilling
Styret foreslår følgende vedtektsendringer:

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

Forsikring

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

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

Årsmøtet

Tidspunkt for årsmøtet

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

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

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

Styret og dets vedtak

Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

Styrets oppgaver

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

Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

Øvrige forslag til vedtektsendringer:

1. Endre fra sameiemøte til årsmøte der dette brukes i vedtektene

2. Paragraf 5 - endre fra styreformann til styreleder

3. Paragraf 7 - stryke baldakin

4. Paragraf 7 - spesifisere at det gjelder «egen boenhet»

5. Punkt 10 – slette at det må være minst 20 stemmeberettigede

6. Paragraf 11d - styret fungerer som valgkomitee om det ikke velges en valgkomitee.

7. Paragraf 14 – endre fra at det må være 3 og ikke 4 tilstede i styret

8. Paragraf 16 – Slette «dette gjelder ikke». Starte med Ved større saker …

9. Paragraf 17 – ikke ha med sum.

10. Paragraf 17 – Slett tekst etter «juridisk bistand».

Forslag til vedtak

Styret foreslår å endre vedtektene som oppført i forslaget.

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret
Styreleder Cathrine Sørensen
Styremedlem Erland Klokkernes
Styremedlem Kevin Hansen
Styremedlem Erlend H. Andenæs
Varamedlem Nina Bekkelund
Varamedlem Cathrine Tangen

Kontaktinformasjon
Styret

Styret kan kontaktes på e-post. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Svaneveien Sameielag .
Sameielaget består av 71 seksjoner.

Svaneveien Sameielag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991 335 749, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er J Buserud & Co AS.

REVISJONSSELSKAPET
J. BRUSERUD & CO. AS
GODKJENT REVISJONSSELSKAP - REV. NR. 954380262
Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Svaneveien Sameielag

Uttalelse om revisjon av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskap for Svaneveien Sameielag som viser et overskudd på kr 330.332. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing. Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er nedenfor beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet.* Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants, og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår mening tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgave og plikter ved revisjonen av årsregnskapet.

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon

Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetning

Oslo, den 8. april. 2025
Revisjonsselskapet
J. BRUSERUD & CO. AS

Jan Bruserud
Statsautorisert revisor

Hovedkontor :
Engebrets vei 3
0275 OSLO
Telefon .: (+47) 90 12 62 10
Telefax .: (+47) 23 13 10 90
www.bruserud.no
fornavn@bruserud.no
Avdelingskontor Tønsberg :
Sjøsenteret Vallo
Postboks 149
3166 TOLVSRØD
Telefon .: (+47) 33 41 45 33
Telefax .: (+47) 33 32 90 33

Styrets arbeid 2024

Styret har i 2024 hatt 9 styremøter. Utover dette har styret hatt ukentlig digital kommunikasjon angående diverse innkomne saker og vedlikeholdsoppdrag.

Det har blitt gjennomført 1 årsmøte og ingen ekstraordinære årsmøter.

Konkrete tiltak

• Det ble utført et større vedlikehold dette året, som var kjemisk rens av tak – halvparten ble tatt på våren og resterende på høsten.

• Hatt befaring av alle balkonger.

• Planlegging av vedlikeholdsplan for 2025 – og hvor det største planlagte vedlikeholdet er av de balkonger som viste seg å være å være dårlige i bærekonstruksjonen.

• Styret har overtatt ansvaret som Hage- og velferdskomiteen har hatt med julegrantenningen og tar også over vårdugnaden fra 2025 av

• Avsluttet to dreneringssaker – Svaneveien 7 og Svaneveien 15

* Byttet forsikringsselskap til If. Fått redusert forsikringskostnaden.

• Gjennomført årlig brannvern kontroll. I år ble også alle brannslukkingsapprat byttet, noe som gjøres hver 10ende år

• Diverse dialog og bistand til beboere om stort og smått

• Jobbet med et par forsikringssaker - vannskader

• Diverse mindre vedlikeholdssaker

* Nedbetalt 400 000 kr ekstra på lånet til sameielaget

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det som er viderefakturert for drenering er inntektsført.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det ble utført drenering (Svaneveien 15), vask av alle tak og brannslukkingsapparater er byttet.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak sameielaget har nedbetalt ekstraordinært på lån i 2024.

Styrets kommentar til årsregnskapet

Driftsinntekter: Styret har betydelige utfordringer med å motta bilag for EL-lading. Det er derfor ikke bokført inntekter fra EL-lading i 2024. Disse er ventet bokført i 2025.

Drenering: Reell kostnad til drenering burde vært 172.246-109.746=62.500. I tillegg er drenering postert under drift/vedlikehold elektro. Det burde vært drift vedlikehold bygninger.

Brannslukningsapparater er bokført som vakthold. Det er feil. Det skulle vært bokført under driftvedlikehold brannsikring.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 203.049.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

SVANEVEIEN SAMEIELAG
ORG.NR. 991 335 749, KUNDENR. 5698

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 443 010	3 371 579	3 416 000	3 416 000
Andre inntekter	3	170 299	81 956	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 613 309**	**3 453 535**	**3 496 000**	**3 496 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 088	-23 577	-25 088	-26 000
Styrehonorar	5	-177 930	-167 216	-177 930	-186 000
Revisjonshonorar	6	-17 000	-13 250	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-127 830	-121 565	-128 000	-134 000
Konsulenthonorar	7	-33 100	-20 555	-65 000	0
Drift og vedlikehold	8	-505 334	-31 675	-420 000	-192 000
Forsikringer		-294 267	-400 488	-357 000	-300 000
Festeavgift		-221 068	-221 068	-222 000	-222 000
Kommunale avgifter	9	-767 617	-654 456	-758 000	-866 000
Energi/fyring		-112 305	-102 528	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-385 560	-411 374	-390 000	-395 500
Andre driftskostnader	10	-248 056	-68 111	-48 000	-53 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 915 155**	**-2 235 862**	**-2 696 018**	**-2 479 500**
DRIFTSRESULTAT		**698 154**	**1 217 673**	**799 982**	**1 016 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 887	34 220	0	0
Finanskostnader	12	-378 709	-399 878	-463 000	-341 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-367 822**	**-365 658**	**-463 000**	**-341 000**
ÅRSRESULTAT		**330 332**	**852 015**	**336 982**	**675 500**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		330 332	852 015		

SVANEVEIEN SAMEIELAG
ORG.NR. 991 335 749, KUNDENR. 5698

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	3 750	3 750
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 750**	**3 750**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 667	30 077
Forskuddsbetalte kostnader		33 120	0
Driftskonto OBOS-banken		189 185	515 479
Sparekonto OBOS-banken		161 764	403 011
SUM OMLØPSMIDLER		**393 736**	**948 567**
SUM EIENDELER		**397 486**	**952 317**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-4 725 613	-5 055 945
SUM EGENKAPITAL		**-4 725 613**	**-5 055 945**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 928 662	5 720 943
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 928 662**	**5 720 943**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 896	33 722
Leverandørgjeld		24 068	188 681
Påløpte renter		1 939	35 530
Påløpte avdrag		0	29 386
Annen kortsiktig gjeld	16	110 534	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**194 437**	**287 319**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**397 486**	**952 317**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2025
Styret i Svaneveien Sameielag

Cathrine Sørensen /s/ Erland Klokkernes /s/ Kevin Hansen /s/

Erlend Hæskja Andenæs /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 164 688
Vedlikehold	216 000
A-konto	48 538
Dugnadsgebyr	35 784
Dugnadsrefusjon	-22 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 443 010**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Drenering	109 746
Kapitalinnkalling	50 428
Viderefakturert kostnader til juletrefest 2022/2023	10 125
SUM ANDRE INNTEKTER	**170 299**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 088
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 088**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 177 930.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-16 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 850
SUM KONSULENTHONORAR	**-33 100**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-271 482
Drift/vedlikehold VVS	-4 173
Drift/vedlikehold elektro	-206 002
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 064
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	20 279
Kostnader dugnader	-2 892
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-505 334**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-556 524
Feieavgift	-15 776
Renovasjonsavgift	-195 317
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-767 617**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 168
Container	-23 588
Vaktmestertjenester	-12 875
Vakthold	-152 024
Snørydding	-4 080
Gressklipping	-10 534
Andre fremmede tjenester	-3 142
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 800
Andre kontorkostnader	-1 968
Drivstoff	-2 196
Vedlikehold biler/maskiner	-3 128
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 225
Velferdskostnader	-228
Tap på fordringer,	-25 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-248 056**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 589
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 753
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	545
SUM FINANSINNTEKTER	**10 887**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Obos-banken	-378 676
Renter på leverandørgjeld	-33
SUM FINANSKOSTNADER	**-378 709**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2000	3 750	
		3 750
Garasjeanlegget avskrives ikke		
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 750**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2021	-7 255 320	
Nedbetalt tidligere	1 534 377	
Nedbetalt i år	792 281	
		-4 928 662
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 928 662**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt festeavgift for 2. halvår 2024	-110 534
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-110 534**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25
Selskapsnummer: 5698 **Selskapsnavn:** SVANEVEIEN SAMEIELAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SVANEVEIEN SAMEIELAG

Organisasjonsnummer: 991335749
Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Abildsø skole - Havestuen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Helge Aamoth er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Helge Aamoth foreslått. Som protokollvitner ble Ingrid Omtvedt foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 1,5G

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 186 042,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Cathrine Sørensen

Følgende stilte til valg:
Cathrine Sørensen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ellen Marie Victoria Campbell
Erlend H.Andenæs
Ingrid Omtvedt

Følgende stilte til valg:
Ellen Marie Victoria Campbell
Erlend H.Andenæs
Ingrid Omtvedt

Varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Bekkelund
Cathrine Tangen

Følgende stilte til valg:
Nina Bekkelund
Cathrine Tangen

8. Vedtektsendringer

Styret har gått gjennom vedtektene og har sett noen punkter som trenger modernisering og spesifisering.

Styrets innstilling
Styret foreslår følgende vedtektsendringer:

§1 får følgende siste ledde:

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

§ 3 endres til:

Forsikring

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

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

Kapittel III, overskrift endres til Årsmøtet. I tillegg endres sameiermøtet til årsmøtet i resten av kapittelet.

§11 første ledd endres til:

Tidspunkt for årsmøtet

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

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

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

Resten av bestemmelsen fra "Det tilkommer det ordinære årsmøtet å: beholdes

§ 14 endres til:

Styret og dets vedtak

Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

Styrets oppgaver

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

Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

Øvrige forslag til vedtektsendringer:

1. Endre fra sameiemøte til årsmøte der dette brukes i vedtektene

2. Paragraf 5 - endre fra styreformann til styreleder

3. Paragraf 7 - stryke baldakin

Transaksjon 09222115557546280217 Signert HA2, IO

4. Paragraf 7 - spesifisere at det gjelder «egen boenhet»

5. Punkt 10 – slette at det må være minst 20 stemmeberettigede

6. Paragraf 11d - styret fungerer som valgkomitee om det ikke velges en valgkomitee.

7. Paragraf 14 – endre fra at det må være 3 og ikke 4 tilstede i styret

8. Paragraf 16 – Slette «dette gjelder ikke». Starte med Ved større saker ...

9. Paragraf 17 – ikke ha med sum.

10. Paragraf 17 – Slett tekst etter «juridisk bistand».

Forslag til vedtak:
Styret foreslår å endre vedtektene som oppført i forslaget.

✓ **Vedtatt.**

Protokollen godkjennes av undertegnede

Helge Aamoth /s/ møteleder / protokollfører	Ingrid Omtvedt /s/ protokollvitne

VEDTEKTER

FOR

SVANEVEIEN SAMEIELAG

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

Kapittel I
Sameiets (det økonomiske fellesskap) ansvar og plikter

§ 1 Alminnelige bestemmelser

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

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

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

A. Vedlikehold av felles arealene samt det ytre vedlikehold av bygningene på de fremfestede boligparsellene som spesifisert i § 2.

B. Betaling av forsikringer, kommunale avgifter som vann og avløp etc, skatter, festeavgift m.m.. De merutgifter som i denne forbindelse oppstår som følge av sameieres utbygging av sine seksjoner, kan sameiet kreve inndekket.

C. Påse at gjeldende vedtekter og ordensregler blir fulgt.

D. For øvrig gjennomføre de vedtak som blir fattet av Sameiermøtet.

Framfestere av de enkelte boligeiendommer har plikt til å holde sin tomt i skikkelig stand. Inngrep på fellesareal kan kun skje etter samtykke fra styret.
De som til enhver tid er eiere av leilighetene innenfor det bygslede området, er forpliktet til å være medlem av sameielaget.

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

§ 2 Vedlikehold

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

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

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

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

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

§ 3 Forsikring

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

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

§ 4 Sikkerhet

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

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

§ 5 Signatur

Svaneveien Sameielag tegnes av styreleder og ett styremedlem i felleskap.

Kapittel II
Den enkelte sameiers ansvar og plikter

§ 6 Forholdet mellom sameierene og heftelsesform

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

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

§ 7 Vedlikehold av egen boenhet

Vedlikehold som påhviler den enkelte sameier er:

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

Se for øvrig § 17 Mislighold.

§ 8 Ordensregler

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

§ 9 Overdragelse

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

Kapittel III
Årsmøte

§ 10 Sameiemøtets myndighet

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

Beslutningene på Sameiermøtet fattes med vanlig flertall blant de fremmøtte.

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

§ 11 Ordinært sameiemøte

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.
Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.
Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.
Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Det tilkommer det ordinære årsmøtet å:

a) behandle årsregnskapet
b) treffe bestemmelse angående overskudd eller underskudd
c) behandle kommende års driftbudsjett
d) velge styre bestående av fire medlemmer + to varamedlemmer, samt valgkomite (om det ikke velges, fungerer styre som valgkomite).
Styreleder velges særskilt for et år, og styremedlemmene velges for to år slik at hvert år velges to styremedlemmer.
e) velge revisor
f) treffe bestemmelse om godtgjøring til styremedlemmer, varamedlemmer og forretningsfører

g) Saker som sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiemøtet skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det, senest to uker før møtet. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
h) behandle styrets årsberetning
i) fastsette innbetaling til vedlikeholdsfond

§ 12 Ekstraordinært årsmøte

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

§ 13 Vedtektsendringer

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

Kapittel IV
Styret

§ 14 Styret og dets vedtak

Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.
Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15 Ordensregler

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

§ 16 Bygningsmessige endringer

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

§ 17 Mislighold

Eierseksjoner hefter for forfalt husleie samt andre økonomiske forpliktelser Sameiermøtet har vedtatt skal fordeles pr. sameier.
Ved for sen betaling av husleie eller annen økonomisk forpliktelse, sendes det ut purrenota/inkassovarsel med hovedstolens pålydende, samt et gebyr.

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

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

ORDENSREGLER FOR SVANEVEIEN SAMEIELAG

Oppdatert etter årsmøte 31.03.2016
Oppdatert etter årsmøte 21.03.2018
Oppdatert mars 2022

1. Ordensregler er et ledd av vedtektene. Sameiere er ansvarlige for at disse oppfylles. Ved utleie er sameier ansvarlig for at leietaker følger ordensreglene.

2. Hvis sameier eller beboeren oppdager skader, feil eller mangler i eller ved huset man bor i, plikter man straks å underrette rette ansvarshavende (styret eller sameier).

3. Sameier eller beboeren plikter å delta i vedlikeholdet av fellesarealene til felles nytte og trivsel.

4. Det er forbudt å felle trær og busker eller på annen måte skade disse og annen vegetasjon innenfor sameiets fellesarealer. Sameier eller beboerne plikter å holde egen hageparsell i orden.

Hekk og beplantning på egen hageparsell mot stikkvei må ikke innsnevre veiens bredde. Hekk og beplantning på egen hageparsell mot offentlig vei må ikke være i strid med gjeldende bestemmelser om frisikt mot offentlig vei. Sameiet kan etter skriftlig varsel pålegge sameier å tilpasse hekk og/eller beplantning slik at frisiktsbestemmelsene oppfylles. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiet etter skriftlig varsel foreta de nødvendige tiltak for sameierens regning. Varselsfristen er i begge tilfelle tre uker.

5. Sameierne eller beboerne i det enkelte hus plikter i fellesskap å sørge for renhold og orden i trapper og kjellerrom.
Gangen må holdes fri for hinder med hensyn til brannsikkerhet og rømningsvei.
Kjellervinduer må være lukket om vinteren pga. frostfare.

6. Alle beboerne og gjester plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på ute- og fellesområder slik at de ikke er til sjenanse for andre. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero, og støyende aktiviteter må ikke finne sted.

Støyende hagearbeid, oppussingsarbeid o.l skal ikke forekomme på søndager og helligdager.

7. All tørking og lufting av tøy må kun skje på tørkestativene på fellesareal eller på egne tørkestativ. Tørking og lufting av tøy skal ikke forekomme på sameiets fellesarealer på hellig- og høytidsdager.

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

9. Husholdningsavfall skal være forsvarlig innpakket, så det ikke flyter ut i kassene og forårsaker lukt. Spesialavfall må leveres på gjenbruksstasjon eller andre mottak for slikt avfall. Når annet avfall forsøkes kastes og renovasjonsetaten ikke tar dette med- må ansvarlig beboer selv sørge for å fjerne dette.

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

11. Se for øvrig § 17 Mislighold i vedtektene.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Innvendig forandring i 1.etasje.		

Byggherre
Svaneveien 15.

Ansvarshavende
Gnr.137 bnr.13 70/337

Herr John Laurin,
Svaneveien 15,

Oslo 11.

Tømmerm.Baltzer Pelberg,
Ole Roes vei 19,

Nordstrandsbygda.

OV/BR
Dato
7.5.71.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

O. Verndal
Bygningsinspektør

O. Verndal.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. 10 000. ANGVORD. 2384/071. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell

Dato: 29.04.2015

Saksnr: 199700879-9

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Svaneveien 15

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate . 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN – SAKSFLYT I BYGGESAKER – SIDE 1

Dato:	Sign. av ansv. Prosess	UNIQUE	ANSVAR	SAKSGANG
				Mappenr.: 9700/1434 Type: 1. X 2. X 3. 4.
97				
12.3		L.W	Eksp.	Innregistrering i byggekloss (just. sak/arkiv).
			Seksj. l.	Seksjonsleder typologisert og fordelt saken.
18.3	EB	EB	Saksb.	Siling. Nabovarsel kontrollert. Forslag til svarbrev
19.3	TRN	TRN	Eksp.	Rutineovers. til andre etater. Dato: OVA: X 19.3 OVV:
				Byant. OBV BU
19.3		TRN	Eksp.	Svarbrev sendt.
			Eksp.	Avventer pga. mangler, forfall 30 dgr.
			Eksp.	Protester sendt anmelder til uttalelse; inntil dag 16.
			Eksp.	Returnert pga mangler/utgått. Protesterende/andre etater underrettet.
6/5	27/5		Eksp.	v/Mangler - Alt søkn.mat. foreligger. Evt. ettersendt andre etater.
				VEDTAK
			Saksb.	Saken mottatt saksb. til behandling.
20/6	EG		Saksb.	Ferdig fra saksbeh. Gebyr beregnet. (OBS! Evnt. protest behandlet)
			Seksj.l	Avslag m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.
21.8	E		Seksj.l.	Byggetillatelse på vilkår m/ gebyr v/ seksjonsl. - Underretn. kontrollert.
25/8			Eksp.	Vedt.dato reg. i ansv.bildet. Gebyr innlagt.
26.8			Eksp.	Underretn. sendt protest. Sendt GAB.
			Saksb.	Fornyelse ferdig fra saksb. m/ gebyr. Varsling kontrollert.
			Seksj.l.	Vedtak fornyelse v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Forny. m/geb. reg. i ansvarsbildet. - Underr. sendt partene. Sign:
2.10	Å.B	Å.B	Saksb.	Ansvarshavende godkjent.
				KLAGESAK
			Saksb.	Registrert 1.klage v/saksbeh.
			Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse.
			Seksj.l.	Oppset. virkn. av klage gitt av seksj.l. Ja: Nei:
			Saksb.	Partene underrettet om beslutningen.
			Eksp.	Sendt BUK. Underskrift av avd.dir. & seksj.l. Reg. i Unique.
			Saksb.	Partene underrettet om vedtak i BUK.
			Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.
			Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen.
				TILLEGGSAPPROBASJON
			Saksb.	1. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. varsling kontrollert.
			Seksj.l.	1. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt.
			Eksp.	Partene underrettet. Sendt GAB.
			Saksb.	2. Tilleggsapp. m/gebyr fra saksb. Varsling kontrollert.
			Seksj.l.	2. Tilleggsapp. Vedtak m/gebyr v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Vedtaksdato registrert. Gebyr innlagt.
			Eksp.	Partene underrettet. Sendt GAB.

FLYTBS.XLS 18.11.94 ILK

side 1 av 2

PLAN- OG BYGNINGSETATEN -- SAKSFLYT I BYGGESAKER -- SIDE 2									
Dato:	Sign. av ansv.		Mappenr.:	Type: 1.	2.	3.	4.		
	Prosess UNIQUE	ANSVAR	SAKSGANG						
IGANGSETTING									
14/10	OSH		Saksb.	Vilkår kontrollert oppfylt. Gebyr betalt.					
			Eksp.	Underretn. om igangsetting før utløp av klagefrist til protesterende.					
17/10	HR-O		Seksj.l	Igangsettingstillatelse gitt dato:	A/F				
17/10	OSH	OSH	Eksp.	Igangsettingstil. reg. og sendt ansvarshavende					
KONTROLL / OPPFØLGING									
			Saksb.	GAB-skjema ("Arbeid igangsatt") utfylt og sendt GAB.					
			Eksp.	Anmodning om ferdigbesiktigelse mottatt.					
—			Saksb.	Ferdigbesiktigelse avholdt. GAB-skjema utfylt.					
29/11	AR2	- CO	Seksj.l.	Brukstillatelse gitt.					
			Eksp.	Brukstillatelse registrert og sendt.					
			Eksp.	Sendt GAB-skjema "Tatt i bruk".					
			Eksp.	Melding gitt til skattetakstk, ligningsk.					
			Saksb.	Ferdigattest kan gis, ferdig fra saksb.					
			Seksj.l	Ferdigattest gitt.					
			Eksp.	Ferdigattest registrert og sendt. Riving meldt GAB.					
			O.ing.	Saken henlagt uten ferdigattest. Reg. i ansvarsbildet (henlagt dato).					
			Saksb.	Sak sanert. Endring av adr. / bnr sjekket og ført i Unique / forlapp.					
			Saksb.	Sendt arkivet.					

OSLO BYGNINGSKONTROLL

S

TILSYNSOMSLAG

161/185 4
Svaneveien 15
78/1344

S.E.R. Meldes ikke

19-1-81

Overlegges inntil krav om
F attest. 14/10 - 82. S.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

S E R

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Ferdigbesiktigelse 15/1 -81

67 33 94

Huk arbeidet

Kan ferdigattesteres

Oslo, den.....

Ferdigattestert.....

Arbeidets art
Utskifting av vinduer og dører

Ansvarshavende
Tiv. ing. Inge N. Dalen
Ekersladsletta 3, Oslo 6

Byggetillatelse	Gravetillatelse
9-11-78	

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
161	~~2~~ 185	Hus 4	

Matr.nr.

Adresse
Svaneveien 15

Byggherre
Lille Langerud Sambyggelag V A/S

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
U.J.nr. 1344
27 APR 1978
Rec.

5000. Aadvord. 23137/78.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Lille Langerud Sameielag
v/Valborg Vold
Svaneveien 15
1187 OSLO

Dato: 30 MAR 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9200175-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouedraogo | Arkivkode:

Byggeplass:	SVANEVEIEN 15	Eiendom:	161/185
Tiltakshaver:	Lille Langerud Sameielag v/Valborg Vold	Adresse:	Svaneveien 15, 1187 OSLO
Søker:	Lille Langerud Sameielag v/Valborg Vold	Adresse:	Svaneveien 15, 1187 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Utvidelse balkonger

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

Plan- og bygningsetaten Avdeling Øst Seksjon byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Tore Lund
Valborg Vold
Svaneveien 15
1187 OSLO

Dato: 21 NOV. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199700879-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	SVANEVEIEN 15	Eiendom:	161/185
Tiltakshaver:	Lund, Tore/Vold, Valborg	Adresse:	Svaneveien 15 , 1187 OSLO
Søker:	Schlytter, Thomas Siv.ark. MNA	Adresse:	Tjernveien 4, 1315
Tiltakstype:	Flermannsbolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

På bakgrunn av innsendte ferdigmelding fra ansvarshavende datert 19.10.00 gis herved midlertidig brukstillatelse på ***tilbygget.***

Følgende gjenstår for ferdigattest, som må være utført innen: *01.01.01*.

1. VAV-attest fra Vann og Avløpsetaten for sanitærtiltak.

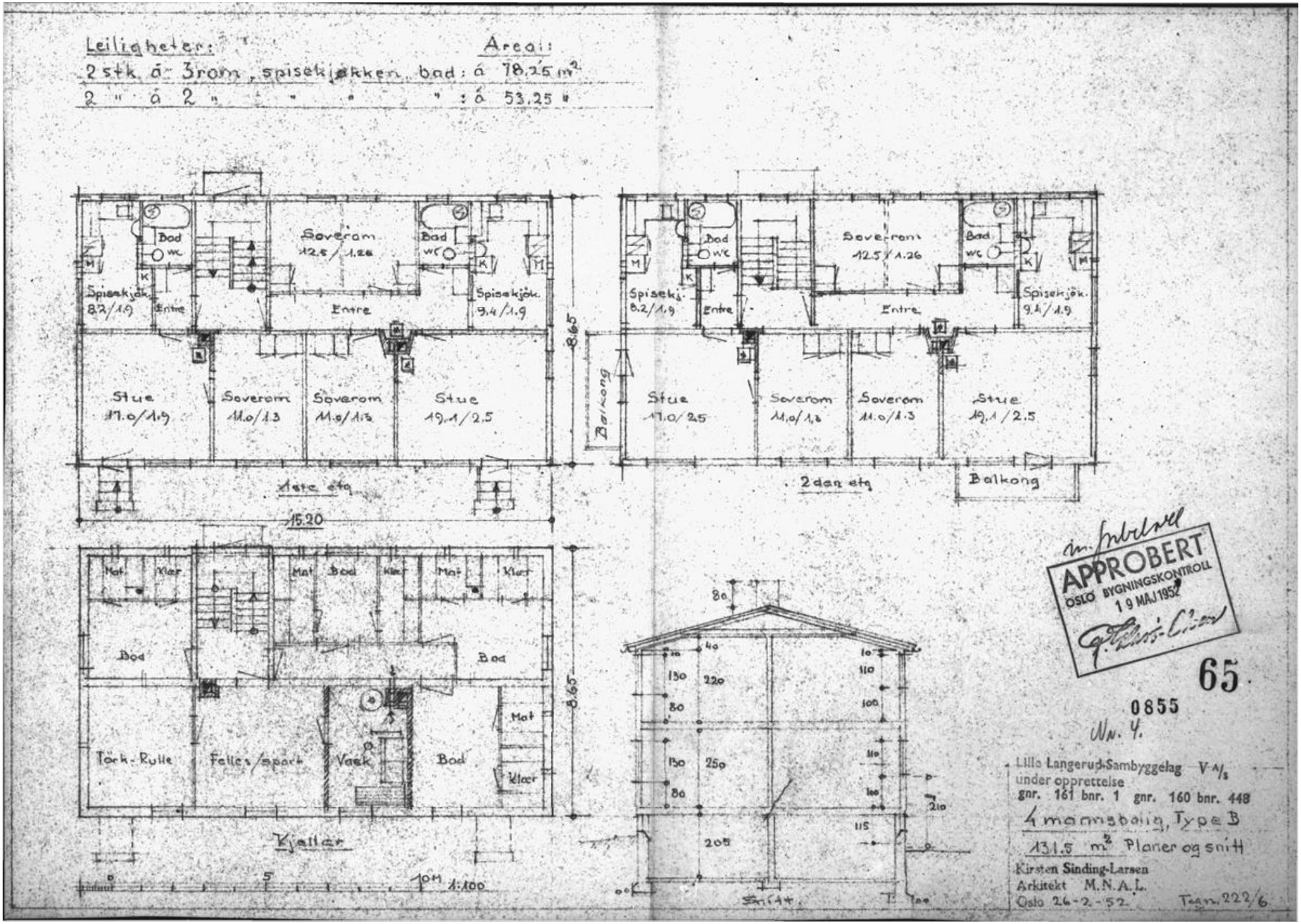
Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Multibygg AS, v/Gunnar Slipsager, Østensjøveien 17, 0661 OSLO

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003 05 58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823


Leiligheter: Areal:
2 stk á 3rom, spisekjøkken, bad: á 78,25 m²
2 " á 2 " " " " " : á 53,25 "
Bad wc
Soverom 12.5 / 1.26
Spisekjøk. 8.2/1.9
Entre
Spisekjøk. 9.4/1.9
Stue 17.0/1.9
Soverom 11.0/1.3
Soverom 11.0/1.3
Stue 19.1/2.5
8.65
1ste etg.
15.20
Balkong
2den etg.
Mat
Klær
Bad
Tørk-Rulle
Felles/spark
Vask
Kjeller
5
10M 1:100
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
19 MAJ 1952
65
0855
NN. 4.
Lillo Langerud-Sambyggelag V-1/3
under oppretteise
gnr. 161 bnr. 1 gnr. 160 bnr. 448
4 mannsbolig, Type B
131.5 m² Planer og snitt
Kirsten Sinding-Larsen
Arkitekt M.N.A.L.
Oslo 26-2-52.
Tegn. 222/6

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIVILINGENIØR ALEKSIC
Alnagata 18
0192 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.10.2024
Predrag R. Aleksic	202458299 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	SVANEVEIEN 15	Eiendom:	161/185/0/0
Tiltakshaver:	ELISABETH RUE HASSELGÅRD	Søker:	SIVILINGENIØR ALEKSIC
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Svaneveien 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tiltak i bærekonstruksjon mottatt 26.10.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjent tegning

Følgende tegning er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202458299			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Planlagt plan etasje 1	E-02	12.07.2024	1/10

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 https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J. nr. 0855
Mottatt 21 MAR. 1952
Gnr. Bnr.
Bl. nr.

TILSYNSRAPPORTER

Byggherre Lille Langvik Samvirkelag i Oslo

Ansvarshavende Murm. Hjemmet Bygglag Fr. Nansensvei 9.
Grafisk kontor Henri H. Fraas

Approbert

Påbegynt 23/7-52

Ferdigattestert 16/1 59 E.B

Kan ferdigattestes:
17. 11. 58 O.V.

GNR. 161 BNR 185
Mappenr. 520100855
Svaneveien 15

Arbeidets art Tilbygning

G.nr. 161 **b.nr.** ~~23~~ 185 **pars.** **Matr. nr.** Svaneveien 15.
Hus 4 Lille Langvik
Svaneveien 15.

Skj. B 43 - 7000 6-51

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret Anne Grete Solstad AS
Floraveien 2C
1162 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201014741-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Line Hellum Fomenko	Dato: 18.11.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SVANEVEIEN 15	Eiendom:	161/185/0/0
Tiltakshaver:	Magnhart Johannesen	Adresse:	Svaneveien 15, 1187 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret Anne Grete Solstad AS	Adresse:	Floraveien 2C, 1162 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Påbygging

VEDRØRENDE FERDIGATTEST - SVANEVEIEN 15

Plan- og bygningsetaten minner om denne saken der det ble gitt igangsettingstillatelse 16.11.2011.
Hvis tiltaket er ferdigstilt må det sendes inn søknad om ferdigattest.
Hvis tiltaket ikke er igangsatt innen 3 år etter tillatelse ble gitt, løper tillatelsen automatisk ut og det må søkes på nytt hvis man ønsker å gjennomføre tiltaket.

I saker der det har gått mer enn 3 år siden det ble gitt tillatelse til tiltak/ igangsettingstillatelse har etaten som rutine å arkivere saken med mindre det kommer annen beskjed. Ønsker man da senere å søke ferdigattest vil man måtte søke om ferdigattest på henlagt sak.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.11.2014 av:

Line Hellum Fomenko - Saksbehandler

Kopi til:
Magnhart Johannesen, Svaneveien 15, 1187 OSLO, magnhart@hotmail.com

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

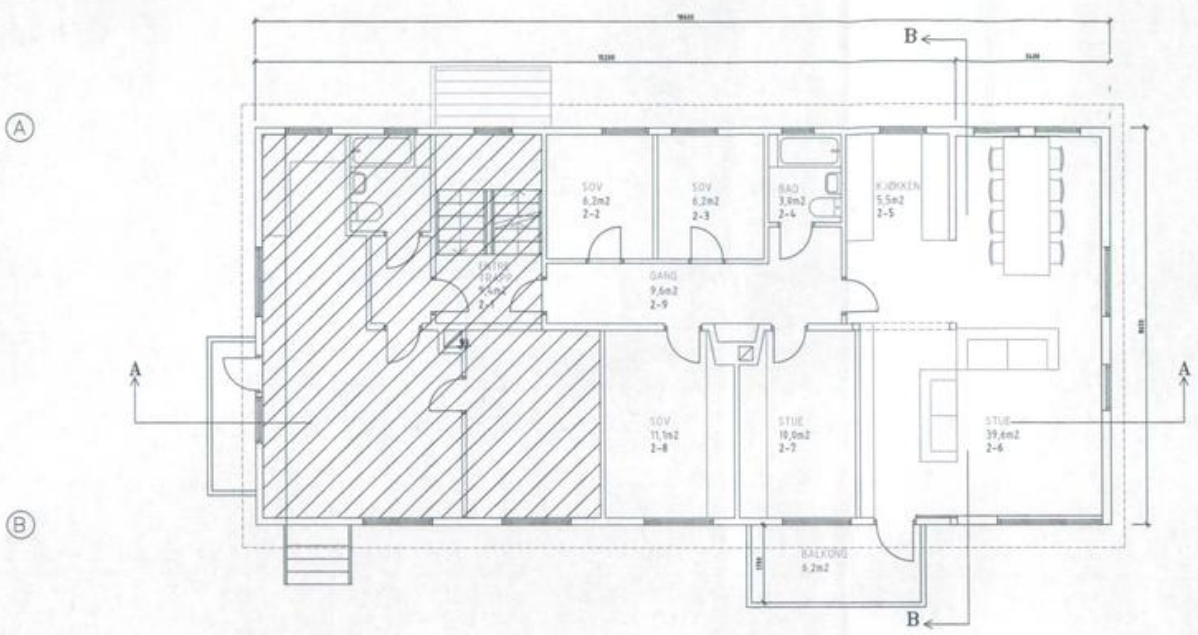
Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

VEDLEGG: E-4



Ny plan 2.etg.

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!

Rev.	Dato	Sign.	Kontr.	Korreksjon	Godkj.
A	09.08.10	LHH	AGS	SØK OM TILLATELSE TIL TILTAK	

Arkitektkontoret Anne Grete Solstad AS

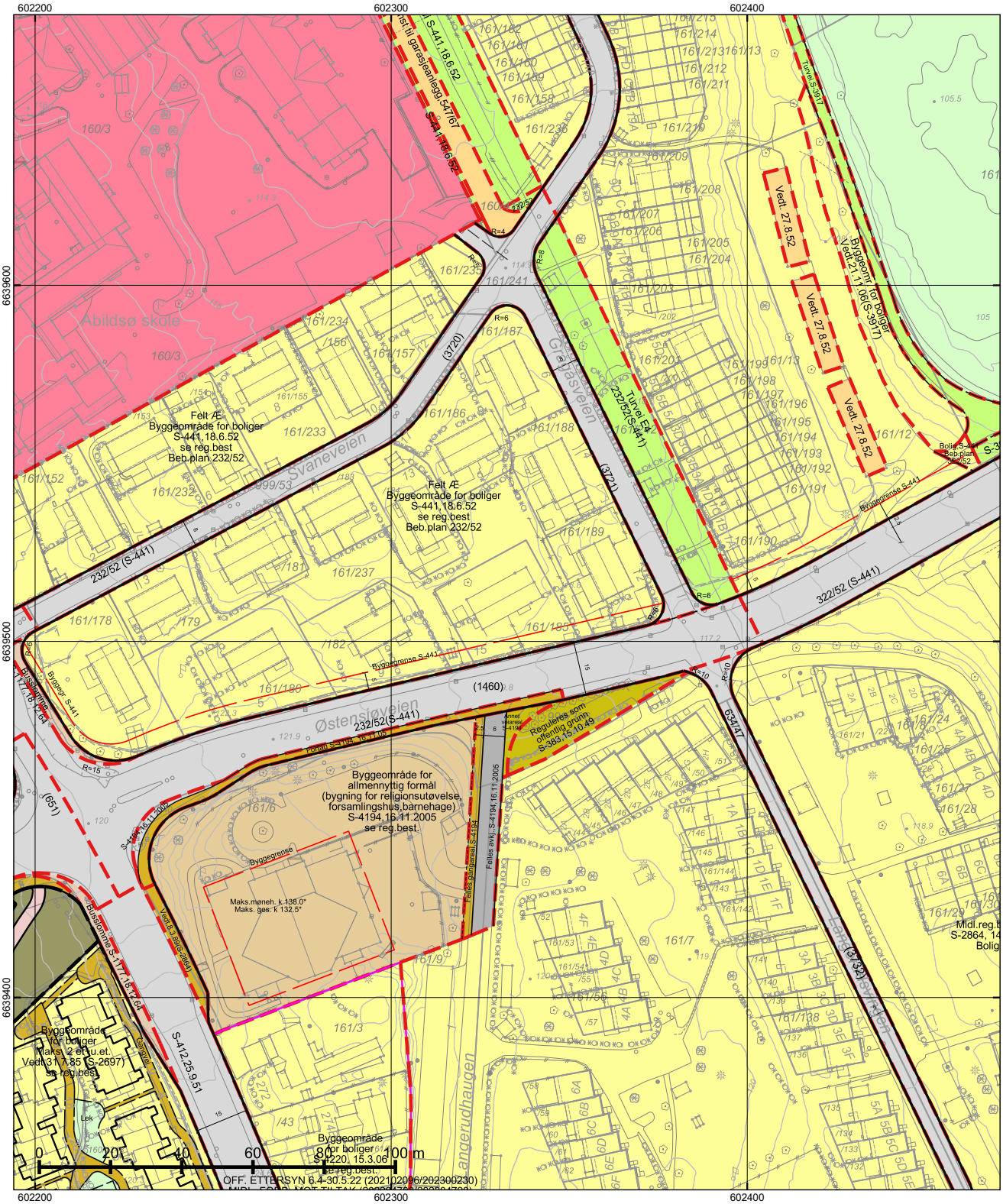
Magnhart Johannesen

SVANEVEIEN 15, OSLO
OMBYGNING AV EKSIST. LEILIGHET

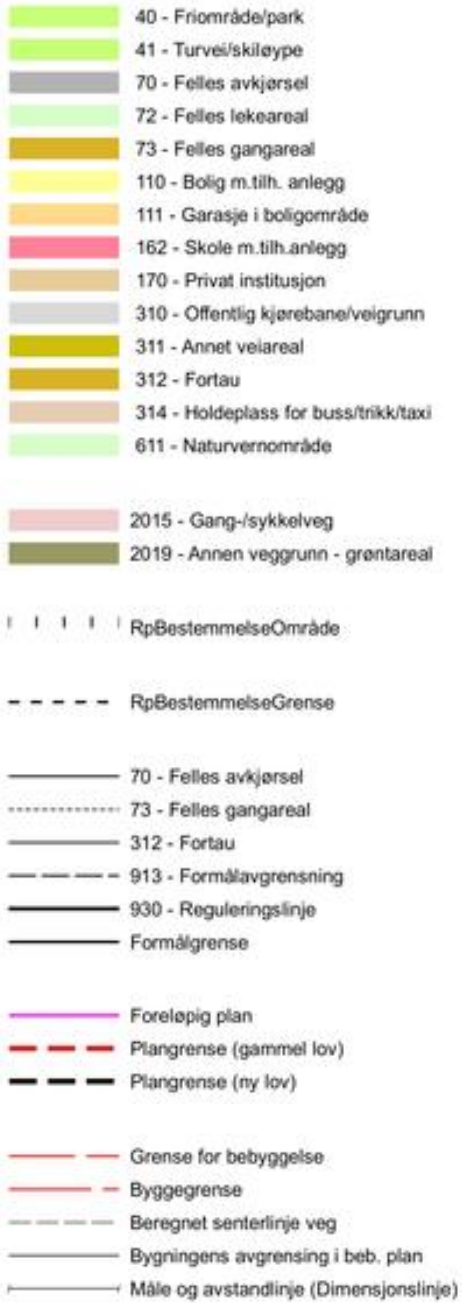
Tegn: LHH
Sign: AGS
Fil nr.:
Prosjekt nr.:

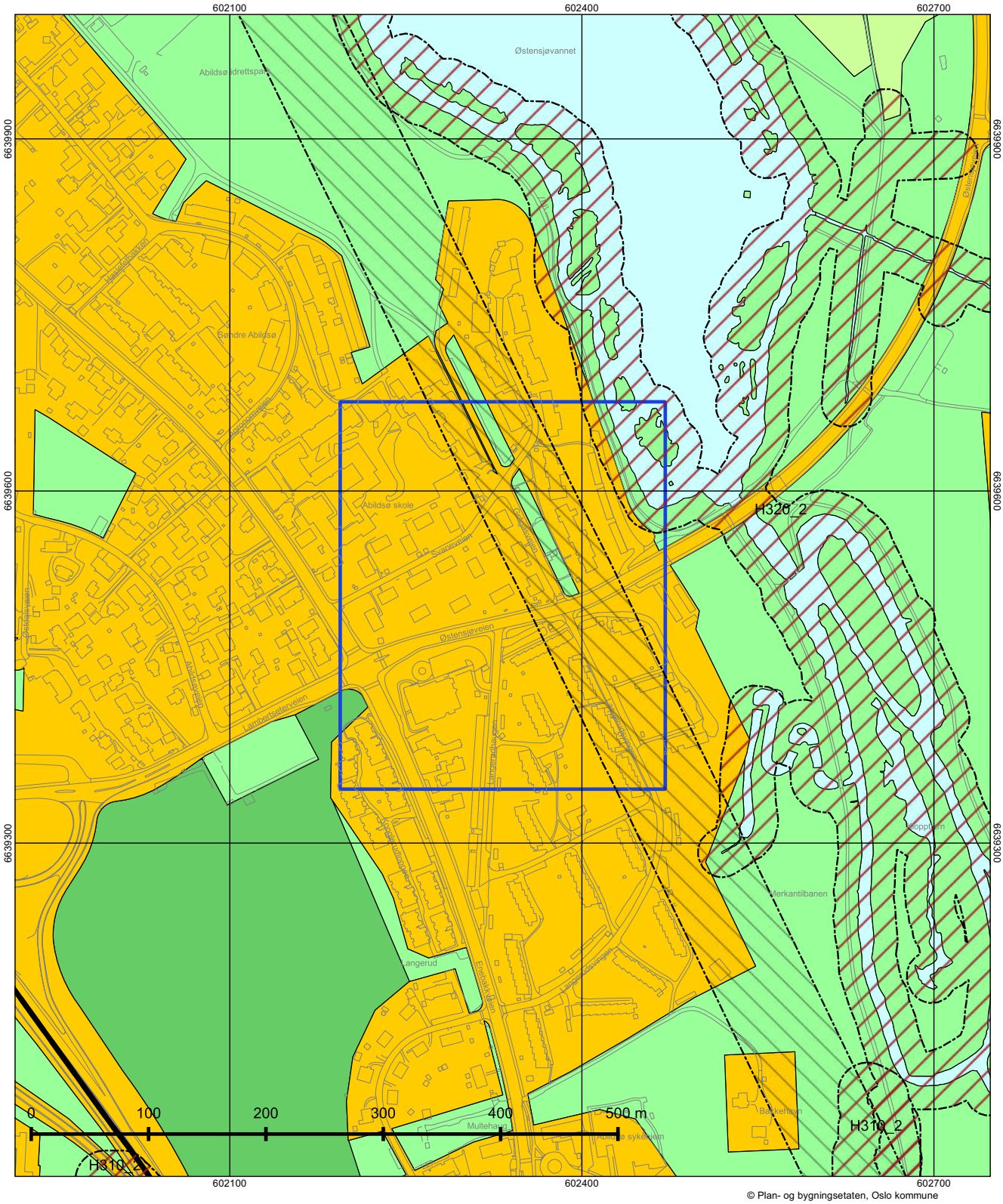
PLAN 2. ETASJE SOM OMBYGGET

Dato	Målt	Tegn. nr.	Rev.
09.08.10	1:100	A-1006-20	A


602200
602300
602400
6639600
6639500
6639400
Abildsø skole
Felt Æ
Byggeområde for boliger
S-441,18.6.52
se reg.best
Beb.plan 232/52
Svaneveien
Glassveien
Østensjøveien
Langerudhaugen
232/52 (S-441)
322/52 (S-441)
Byggeområde for allmennyttig formål (bygning for religionsutøvelse, forsamlingshus,barnehage) S-4194,16.11.2005 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
Byggeområde for boliger Maks. 2 etg.u.et. Vedt.31.7.85 (S-2697) se reg.best.
Byggegrense
Maks.møneh. k.138.0*
Maks. ges: k 132.5*
Regulert fellesareal S-4194
Felles avkj. S-4194,16.11.2005
Regulert fellesareal S-4194,16.11.2005
Regulert fellesareal S-4194

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155019/86529204
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



Oslo

23252

Reguleringsplan for Abildsø -gnr. 160 bnr.448 og del av gnr. 161 bnr. 1. Areal Æ på disposisjonsaplan for Manglerud (S-441).

23252 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.04.1952
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195203203
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-441

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Nordvik St. Hanshaugen
Maren Tostrup

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.03.2026
	24/15464 - 4	Reidun Synnøve Skyttern Birkan	

Svaneveien 15 - gnr./bnr./seksjon nr. 161/185/4 - Festeopplysninger

Festeforhold mellom Svaneveien Sameielag/Lilleskogen Huseierlag og Oslo kommune
Vi viser til e-post mottatt den 23. mars 2026 med spørsmål om festeopplysninger i forbindelse med salg av seksjon nr. 4 i Svaneveien 15 på festetomt med gnr./bnr. 161/185.

Festeavgiften
Svaneveien Sameielag/Lilleskogen Huseierlag betaler en årlig festeavgift på kr 413 214. Festeavgiften betales etterskuddsvis med en halvpart henholdsvis 1. januar og 1. juli. Fester er à jour med betaling av festeavgiften per i dag.

Festeavgiften ble sist regulert 1. juli 2020. Neste regulering vil bli 1. juli 2030. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Festetiden
Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår til evig tid og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Kjøp av festetomten
Fester har rett til å få innløse tomten jf. tomtefestelovens § 32.

Om forkjøpsrett og samtykke til overdragelse
Ifølge festekontraktens § 12, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett, kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelser hvis tomten er bebygget. Tomten er i dette tilfelle bebygget.

Oslo kommune har heller ikke forkjøpsrett ved overdragelser.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16, 0186 Oslo
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Kontakt for mer opplysninger
Eventuelle andre opplysninger om boenheten og dens rettigheter, må innhentes fra:

Svaneveien Sameielag/Lilleskogen Huseierlag v/OBOS Eiendomsforvaltning
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Reidun Synnøve Skyttern Birkan
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Tomteseksjonen

Besøksadresse:
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO

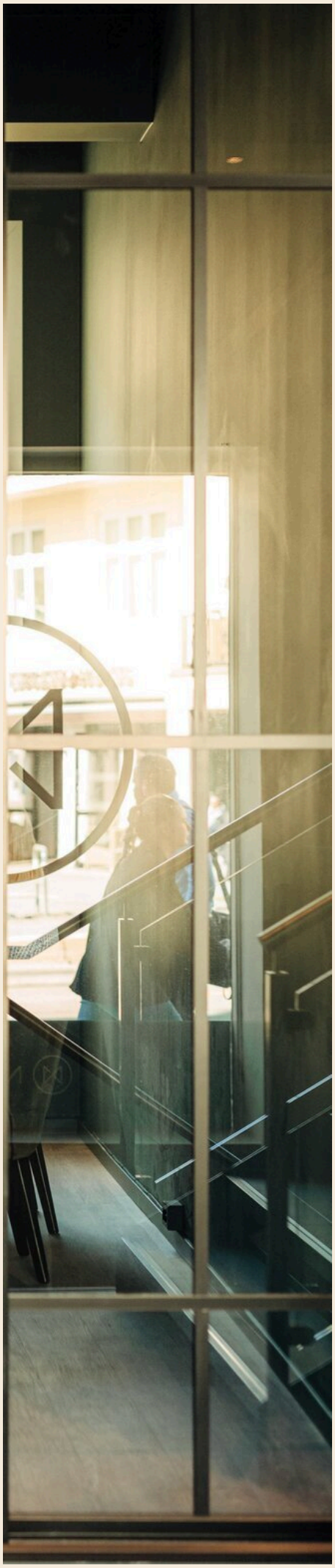
Telefon: 21802180
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. nr.: 874780782
oslo.kommune.no

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, 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 boliger vi har for salg.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

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

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

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

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0161/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Svaneveien 15 1187 OSLO
Matrikkel: Gnr 161, bnr 185, snr 4 (ideell andel 1/1) 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

NORDVIK

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!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kasper Hillås

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.hillaas@nordvikbolig.no
926 64 292