NORDVIK

Svingen 8

2 soverom | 71 kvm | Enebolig



Velkommen til

Svingen 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
38	Om boligen
51	Nabolagsprofil
55	Tilstandsrapport
88	Egenerklæringsskjema
95	Vedlegg
97	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.08.2026

Nøkkelinformasjon



Unik enebolig over to plan med særpreg|Uteplasser med fantastisk utsikt| Spesialdesignet kjøkken 2024| 97 kvm gulvareal

Prisantydning	**11 200 000,-**
Omkostninger	**281 090,-**
Totalpris	**11 481 090,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1860**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

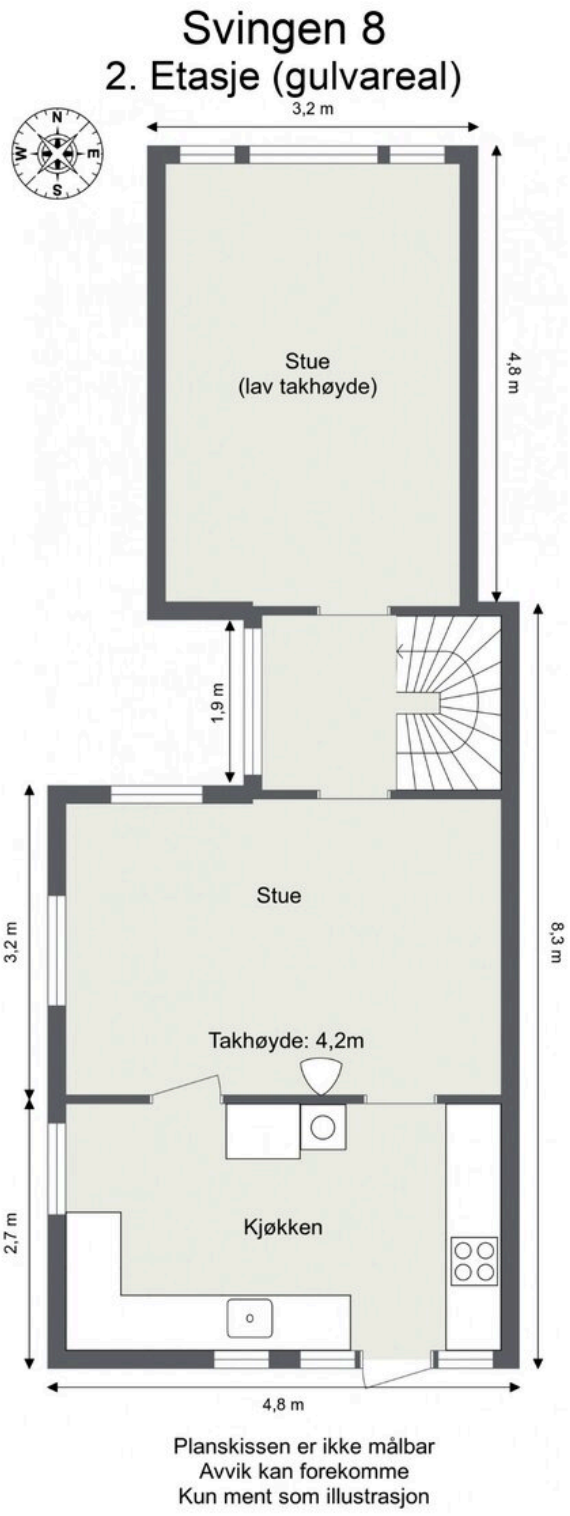
Velkommen til Svingen 8 – en sjelden perle i Ekebergskråningen, presentert av Caroline Ephraim ved Nordvik.

Her får du en sjarmerende og innholdsrik enebolig fra ca. 1860, hvor historisk karakter møter moderne og gjennomtenkte løsninger. Boligen ligger idyllisk og tilbaketrukket i grønne omgivelser, med flott utsikt og kort vei til Bjørvika og Oslo sentrum.

Høydepunkter:
Velholdt enebolig over to plan
Sjarmerende Sigdal kjøkken med spesialtilpassede løsninger fra 2024
Oppgradert og utvidet i nyere tid
Gjennomførte, spesialdesignede løsninger
Malt i nydelig palett, fargesatt av Koi Fargestudio
Pent opparbeidet hage med flere terrasser og hyggelige soner
Innflytningsklar standard
Rolig boområde
Kort vei til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter
Gangavstand til Bjørvika

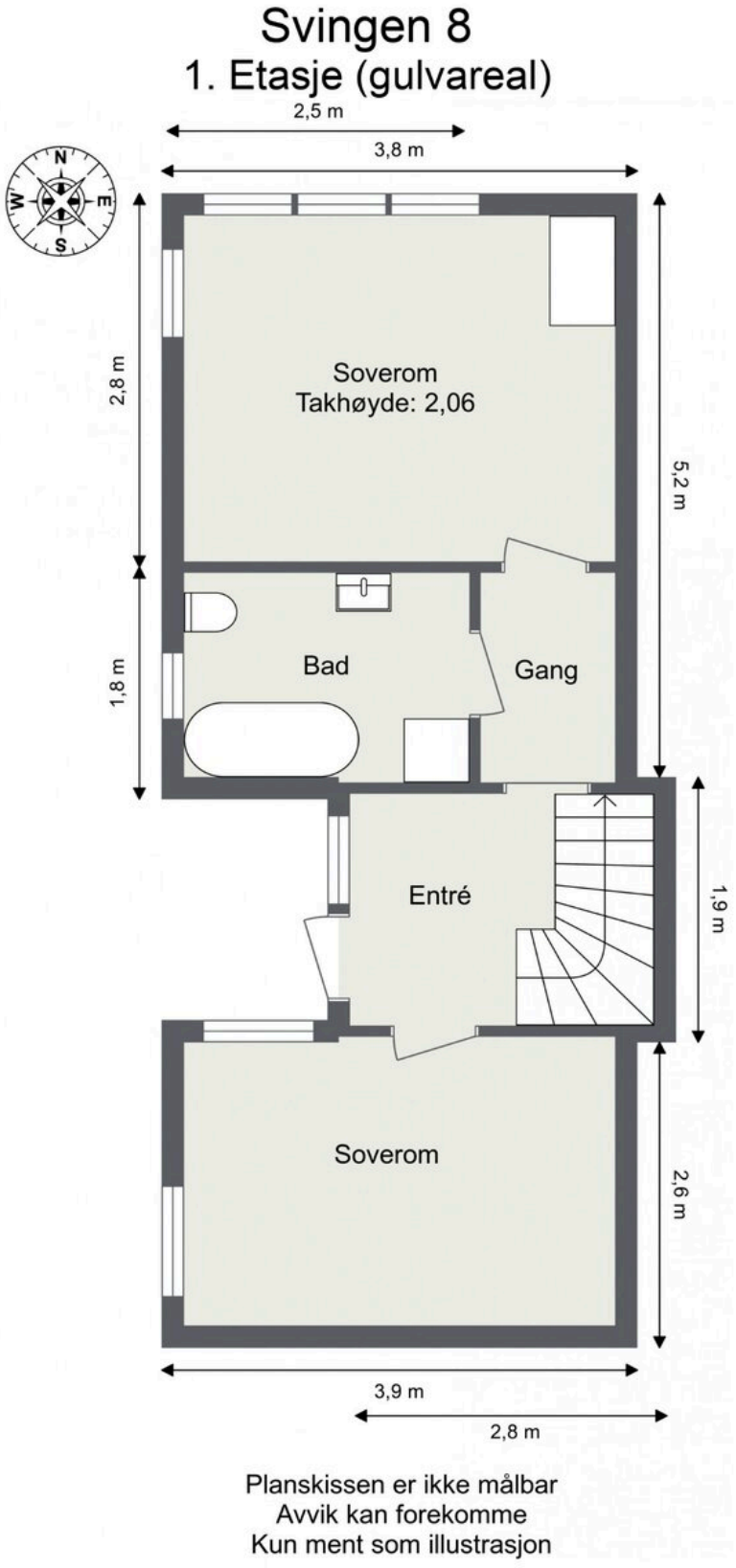
Planløsning

Kjeller
BRA-i: 35 kvm
Total BRA: 43 kvm



Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 36 kvm
Total BRA: 36 kvm








































AEG












































COME TO PALESTINE












Rusfeltets hovedorganisasjon

















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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0115/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Svingen 8, 0196 OSLO
Gnr 233, bnr 431 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Eivind Bergem
Dina Grundnes Rosenberg

Kjøpesum og omkostninger
11 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
280 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
281 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
301 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 481 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 501 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1860

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 79 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 35 kvm.
BRA-e: 8 kvm. Bod
Total BRA: 43 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 36 kvm.
Total BRA: 36 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for areal måling. NS 3940. Dagens utgave og utgave gjeldende fra 01.01.24.
Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9
Boder i tilstøtende bygg er medtatt som BRA-e med 8m2
Bygg med bod er kun oppmålt, ikke tilstands vurdert da tilleggs bygg ikke er et sjekkpunkt i forskrift til avhendingsloven, se presisering på side 2 i rapporten. Jeg anbefaler en eventuell kjøper å kontrollere boder med en fagmann.
Platting/veranda er medtatt som åpent areal TBA med 40m2
Boligen har ikke målbart areal på hems og tv stue, ca 28m2

Innhold
Boligen består av to plan:
1.etasje: Entré, bad, 2 soverom og gang
U.etasje: Gang, stue, tv-stue, kjøkken

Standard
U.ETASJE
Stue
Hyggelig og lys stue med gode lysforhold og god plass til spisebord og øvrig møblement.

TV-stue/hems
Praktisk og romslig TV-stue med god plass til sofagruppe, bord og annet ønsket møblement. Fra rommet er det en flott utsikt over Oslo.

Kjøkken

Meget smakfullt Sigdal kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter, og heltre benkeplate med nedfelt kum. Ventilator med utkast til yttervegg. Hvitevarer består av kombinert kjøl/frys, stekeovn, koketopp fra Røroshetta og oppvaskmaskin. Det er integrert ventilator i stekeplate med avtrekk ut.

1.ETASJE
Entré
Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring og til å henge fra seg ytterklær og sko.

Soverom 1
Romslig rom med god plass til dobbeltseng, nattbord god plass til klær i skyvedørsgarderobe.

Soverom 2
Dette rommet er også av god størrelse og passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet kan enkelt tilpasses behov og har plass til seng og annet ønsket møblement.

Bad
Flislagt bad som består av dusjhjørne, servant i innredning, boblekar, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, til luft under døren.
Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet.

Innvendig:
Gulvene er med parkett, laminat, furu og flis.
Veggene er utført med trepanel, mur og malte plater, fliser på bad.
Himlingene er utført med malte plater og trepanel, fliser på bad.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

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

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

Modernisering og påkostninger
Historiske opphgraderinger.
Nytt tak er lagt (teglstein), og taket fikk da lufting, noe som manglet - 2005
Nytt sikringsskap, også oppgradert nylig - 2010/2014
Ny VV-tank - 2010
Nye vinduer i stue og på kjøkken samt det som var kontor i etasjen oppe - 2010
Planering av nederste del av tomten - 2010
Paviljong satt opp på nederste del av tomten - 2010
Satt opp trapp og gelender til hems i stua - 2011
Nytt bad i påbygg 2010

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
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: Lysglimt Elektro - februar 2025 El alliansen – august 2026

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og Vedl Kristiansen Nie 2009, påbygg Joda AS 2024, fjernet bærevegg og bygd
om kjøkken.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Pumpekvern i kum i hagen

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Tidligere eier har målt. Tiltak utført, skal være innenfor nivå.
Har ikke dokumentasjon.

Feil og mangler
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)
Ja
Beskriv: Deler av huset står rett på fjell. Det er fukt i krypkjeller.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve

gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Skjeve gulv i stue

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Vi har sett sølvkre på badet. Det har vært en rotte i krypkjeller.

Bygningssakkyndig
Rune Larsen

Byggemåte
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:

Eiendommen er en enebolig over to etasjer, opprinnelig oppført i 1860 og senere påbygd, blant annet med tilbygg fra 2010.
Boligen har et samlet bruksareal på 79 m², hvorav 71 m² er internt bruksareal. Bygningen er oppført i tømmer og bindingsverk med stående malt trekledning, grunnmur og fundamenter av betong og krypkjeller under deler av boligen.
Taket er et saltak med plassbygde sperrer, takpapp som undertak og takstein, opplyst fornyet i 2005. Taket er kun undersøkt fra takfot, og vurderingen er derfor begrenset. Innvendig er det parkett, laminat, furugulv og fliser, med vegger og himlinger av panel, mur og malte plater. Badet er fra 2010 og kjøkkenet fra 2024.

Utvendig
Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av
takpapp. Det er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om
det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Saltak av plassbygd sperretak.
Konstruksjonen er ikke åpnet, så det er ikke mulig å fastslå om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller om det foreligger andre avvik/skader som ikke er synlige.

Eldre hus med tømmer og bindingsverkskonstruksjon og stående kledning samt utvendige bord. Synlige lekter bak kledningen har begynnende råte og svekket styrke.
Konstruksjonen er ikke åpnet, så det er ikke mulig å fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller om det foreligger andre avvik eller skader som ikke er synlige.

Tilbygg fra 2010. Bindingsverkskonstruksjon med stående kledning.
kledning og utvendige bord.
Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige. Sidesving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.
Malte karmer av tre med glass.
Vinduer har brukt opp sin levetid og utskiftninger må påregnes i nær fremtid.
Ytterdører er i treverk med 2-lags glass.
Platting av tre, rekkverk av tre. Plattingen ligger vestvendt.
Frittstående platting av tre, rekkverk av tre. Plattingen ligger vestvendt.
Det mangler stedvis rekkverk.
Boligen har utvendige trapper av betong og tre.

Tekniske installasjoner
Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er innvendige avløpsrør av plast. Rørene er besiktiget under kjøkken- og baderomsinnredningen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Ved varmepumpen på baksiden er det åpninger mellom grunnmur og trevegg som kan gi mulighet for inntrenging av skadedyr.
Det er observert begynnende råte og svekket styrke i synlige lekter bak kledningen, spesielt i områder hvor disse er tilgjengelige for inspeksjon.
Konsekvens/tiltak
Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

Åpningene mellom grunnmur og trevegg bør tettes for å hindre inntrenging av skadedyr, som mus og insekter. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for skader på konstruksjonen og uønskede dyr i boligen.
Begynnende råte og svekket styrke i lekter bak kledningen bør utbedres ved utskifting av skadede deler, for å hindre videre råteutvikling og redusert bæreevne i veggkonstruksjonen.
Det anbefales også å undersøke konstruksjonen nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader eller feil, da det ikke er mulig å vurdere tilstanden på skjulte deler uten åpning. Manglende oversikt over skjulte forhold medfører økt risiko for uoppdagede skader og redusert levetid på konstruksjonen.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Enkelte vinduer mangler vannbrett både over og under.
Konsekvens/tiltak
Det bør monteres vannbrett både over og under vinduene for å hindre vanninntrenging i veggkonstruksjonen. Manglende vannbrett øker risikoen for fuktskader og råte i tilstøtende bygningsdeler.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

Ytterdører
Enkelte ytterdører mangler vannbrett.
Konsekvens/tiltak
Det bør monteres vannbrett på ytterdørene for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader på dør og omkringliggende konstruksjon.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

Utvendige trapper
Betongtrapper har skader og sprekker.
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
Konsekvens/tiltak
Betongtrapper med skader og sprekker bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskader samt ytterligere skader på konstruksjonen.
Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

Innvendig
Overflater - gulv
Det er bom i flis i gangen.
Det er slitasje i parkett.
Det er registrert knirk i gulvet over krypkjelleren.
Konsekvens/tiltak
Det anbefales å overvåke området med bom i flis, da dette kan føre til at flisene løsner eller sprekker ved belastning.
Ved forverring bør utbedring vurderes for å unngå ytterligere skader på gulvet.
Det bør vurderes å slipe, behandle eller eventuelt skifte ut parketten for å utbedre slitasjen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert levetid og estetisk forringelse av gulvet.
For å redusere eller forhindre knirk bør gulvet/undergulvet utbedres.
Knirk kan indikere bevegelse i konstruksjonen, som over tid kan føre til økt slitasje eller skade på gulvet.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

Murvegg ved peis
Det er sprekker i murvegg rundt peisen.
Konsekvens/tiltak
Sprekkene i murveggen rundt peisen bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for at løse deler kan falle ned eller at fukt trenger inn, noe som kan føre til ytterligere skader.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

Krypkjeller
Det er registrert fukt på vegg i krypkjelleren.
Krypkjelleren har åpninger videre inn under stuen, noe som gir mulighet for inntrenging av skadedyr.
Konsekvens/tiltak
Det bør iverksettes tiltak for å redusere fukt i krypkjelleren, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller etablere fuktsperre på bakken.
Vedvarende fukt kan føre til sopp- og råteskader på konstruksjoner, samt redusert innemiljø.
Åpningene bør tettes for å hindre inntrenging av skadedyr, da dette kan føre til skader på konstruksjonen og forverring av inneklimaet.

Innvendige dører
Enkelte dør- og romåpninger har lav høyde.
Konsekvens/tiltak
Dører og åpninger med lav høyde bør vurderes tilpasset eller skiftet ut for å bedre tilgjengelighet og brukervennlighet. Lav høyde kan medføre risiko for hodeskader og redusert funksjonalitet for enkelte brukere.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
Det er påvist inntrekksveier for gnagere.
Konsekvens/tiltak
Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

1.etasje > Bad
Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
TG2 er gitt på bakgrunn i manglende dokumentasjon

1.etasje > Bad
Overflater, vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak
Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

1.etasje > Bad
Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak
Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

1.etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak
Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område.
Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

Kjøkken
Overflater og innredning
Det er registrert en sprekk i vasken
Konsekvens/tiltak
Sprekken i vasken bør utbedres eller vasken bør skiftes for å unngå lekkasje og videre skade på innredning og omkringliggende konstruksjon.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Konsekvens/tiltak
Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering
Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Både eldre og nyere mur/fundament mangler isolasjon mot frost.
Konsekvens/tiltak
Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
Ytterligere undersøkelser anbefales.
Det bør etableres tilstrekkelig isolasjon mot frost på både eldre og nyere mur/fundament for å redusere risikoen for telehiv, setningsskader og varmetap.
Manglende isolasjon kan føre til skader på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik,

observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Eldre kjeller vinduer
Levetiden er oppbrukt, det mangler vannbrett over vinduer.
Konsekvens/tiltak
Vinduer bør skiftes ut, og det bør monteres vannbrett over vinduene samt byttes tettelister for å sikre tilstrekkelig tetthet og beskyttelse mot fukt.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for varmetap, fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert inneklima.
Vinduer bør skiftes ut, og det må monteres vannbrett over vinduene for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råteskader og fuktskader i veggkonstruksjonen, samt redusert energieffektivitet og funksjon.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Forstøtningsmurer
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.
Konsekvens/tiltak
Større sprekker og skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps.
Det er viktig å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige sikringstiltak eller utbedringer for å stabilisere muren.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Terrengforhold
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
Konsekvens/tiltak
Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.
Det bør foretas terrengjusteringer.
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
1.etasje > Bad
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).
Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak
Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.
Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser i de mest fuktutsatte områdene (bruksvannsonen) for å få et mer sikkert grunnlag for vurdering av tilstanden.

I boligsalgsrapporten 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.
Konsekvens/tiltak
Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innvendige trapper
Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
Konsekvens/tiltak
Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
Trappen er bratt.
Det bør vurderes tiltak for å bedre trappens funksjonalitet, da smale og/eller bratte trapper øker risikoen for fall og personskade ved bruk.

Elektrisk annlegg
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak
Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Fryser i bod
- Kjøleskap utekjøkken
- Grill
- Verktøytavle i bod
- Hylle over sofa i stua
- Taklamper på kjøkken og i stue, 4 stk
- Hattehylle/jakkestativ i gangen
- Knagger på veggen i gangen

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og peis.

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. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 693,-pr. 2026

Eiendomsskatt 724,00
Feie- og tilsynsgebyr 237,00
Renovasjonsgebyr 10 972,72
Vann- og avløpsgebyr 9 483,96
Totale avgifter 21 417,68

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

Eiendomsskatt
Kr 724,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 902 123,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 608 490,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
93017484
Polisenr: Gjensidige

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 269 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Byggegrunnen er av fjell synlig i kjeller.
Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert.
Grunnmurer av betong. Fundamenter av betong under bærende konstruksjonsdeler.
Forstøtningsmurer i betong mot gaten og mindre murer i gangarealer.
Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og veranda. Det er fall mot bygget, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter .

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

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

Radonmåling
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger og boligen er heller ikke bygget med radonsperre. Ifølge NGUs aktomhetskart så
ligger boligen i et område med lav aktsomhetsgrad.
Eier opplyser følgende: Tidligere eier har målt. Tiltak utført, skal være innenfor nivå, har ikke dokumentasjon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Her bor du i rolige omgivelser med nærhet til både skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Området byr på rike fritidstilbud i umiddelbar nærhet, som fotballbaner på Ekebergsletta, ballbinge, lekeplasser, idrettshall, skøytebane, tennisanlegg og treningssentre. Bjørvika med Barcode og Sørenga ligger kun en kort spasertur unna, med et bredt utvalg av spisesteder, kulturtilbud og badeplasser.

Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, blant annet i Ekebergparken, Middelalderparken, Klosterenga, Ladegården og Ekebergsletta. Middelalderparken er nå ferdig utvidet og åpnet for publikum, og har blitt et attraktivt grøntområde. En tur opp til Ekeberg belønnes med storslått utsikt over Oslo og Oslofjorden. Her finner du flere hyggelige sitteplasser, minigolf på Ekebergsletta og kunstinstallasjoner i Ekebergparken, som fortsetter å utvikles og forbedres i årene fremover. Nyt et måltid med panoramautsikt på Ekebergrestauranten - et populært møtested for både lokalbefolkningen og besøkende.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for følgende:
Tilbygg på eiendommen datert 23.03.2009
Innvendig forandring datert 1983.
Riving av bærevegg og etablering av kjøkken datert 15.20.2024

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser

sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til spesialområde-bevaring(bolig). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Gjeldende kommunedelplan: KDP-17
Reguleringsplaner: S-4165

Pågående byggesaker:
Svingen 4 - innsetting av to nye vinduer på østfasade
Saksnummer
202514234

Svingen 3 - takopplett, fasadeendring og bruksendring av del av loft til hoveddel
Saksnummer
202602117

Ekebergveien 44 - oppføring av bod med carport, pergola og innsetting av takvindu i eksisterende bygg
Saksnummer
202509045

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/233/431:
20.08.2026 - Dokumentnr: 949895 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

16.12.1859 - Dokumentnr: 900132 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:442

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

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

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

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

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.
For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. 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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 103 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 198 200,- 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 29. august 2026

Ansvarlig megler
Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Megler 2
Oliver Ekroll, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97155917

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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

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

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

Svingen 8

Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 197 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	319 elever, 22 klasser	13 min gange 1.1 km
Ekeberg skole (1-7 kl.)	825 elever, 34 klasser	18 min gange 1.4 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	178 elever, 17 klasser	22 min gange 1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	21 min gange 1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	593 elever, 36 klasser	4 min bil 2.6 km
Kongshavn videregående skole	550 elever	18 min gange 1.5 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	7 min bil 3 km

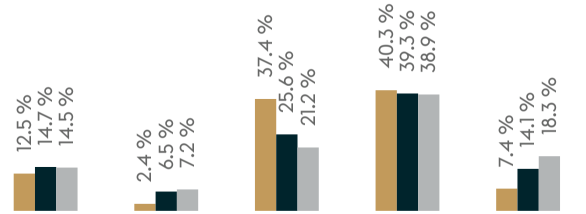
Offentlig transport

Utsikten	Linje 19N, 34, 34X, 74	4 min gange 0.2 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	8 min gange 0.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min gange 1.9 km
Ryen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	25 min gange 2 km
Oslo Gardermoen		36 min bil

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (0-5 ...	69 barn	6 min gange 0.5 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5...	76 barn	9 min gange 0.8 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager...	66 barn	10 min gange 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Egen bil

Sport

Gamlebyen skole	10 min
Ruinparken balløkke	13 min
FitnessRoom Kværnerbyen	12 min
Barry's Barcode	16 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



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

Svingen 8

Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 195 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	319 elever, 22 klasser	13 min gange, 1.1 km
Ekeberg skole (1-7 kl.)	825 elever, 34 klasser	18 min gange, 1.4 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	178 elever, 17 klasser	22 min gange, 1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	21 min gange, 1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	593 elever, 36 klasser	4 min bil, 2.6 km
Kongshavn videregående skole	550 elever	18 min gange, 1.5 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	7 min bil, 3 km

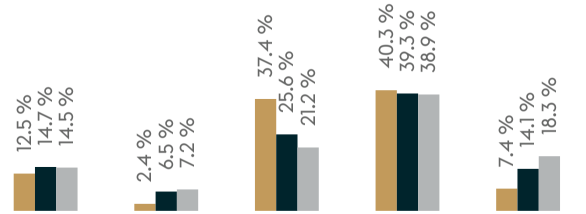
Offentlig transport

Utsikten	Linje 19N, 34, 34X, 74	4 min gange, 0.2 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	8 min gange, 0.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min gange, 1.9 km
Ryen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	25 min gange, 2 km
Oslo Gardermoen		36 min bil

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 ...	66 barn	6 min gange, 0.5 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5...	75 barn	9 min gange, 0.8 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager...	70 barn	10 min gange, 0.9 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Egen bil

Sport

Gamlebyen skole	10 min
Ruinparken balløkke	13 min
FitnessRoom Kværnerbyen	12 min
Barry's Barcode	16 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Enebolig
Svingen 8, 0196 OSLO
OSLO kommune
gnr. 233, bnr. 431

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 26.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-4042 **Eiendomsverdi ref nr:** KE8770

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** Caroline Ephraim Nordvik Bjørvika

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig



Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Eiendommen er en enebolig over to etasjer, opprinnelig oppført i 1860 og senere påbygd, blant annet med tilbygg fra 2010. Boligen har et samlet bruksareal på 79 m², hvorav 71 m² er internt bruksareal. Bygningen er oppført i tømmer og bindingsverk med stående malt trekledning, grunnmur og fundamenter av betong og krypkjeller under deler av boligen. Taket er et saltak med plassbygde sperrer, takpapp som undertak og takstein, opplyst fornyet i 2005. Taket er kun undersøkt fra takfot, og vurderingen er derfor begrenset. Innvendig er det parkett, laminat, furugulv og fliser, med vegger og himlinger av panel, mur og malte plater. Badet er fra 2010 og kjøkkenet fra 2024.

Boligen holder normal standard vurdert ut fra alder og konstruksjon, og er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert. Det foreligger likevel flere alders- og vedlikeholdsrelaterte avvik. TG3 er gitt til eldre kjellervinduer med oppbrukt levetid, forstøtningsmurer med større sprekker og skjevheter samt terreng som faller inn mot grunnmuren. Det er registrert råte i kledning og lekter, mangelfull lufting bak kledningen, sprekker i grunnmur og eldre drenering med usikker funksjon. I krypkjelleren er det registrert fukt på vegger og gulv, men ikke i gulvbjelkene. Åpninger i konstruksjonen gir mulighet for inntrenging av skadedyr, og eier har opplyst at det tidligere har vært rotte i krypkjelleren. Badet mangler dokumentasjon og synlige tegn på vanntett sjikt, og fuktundersøkelsen er ikke utført i den mest utsatte bruksvannssonen. Det mangler også rekkverk på deler av plattingene og utvendige trapper. Elektrisk anlegg mangler fullstendig dokumentasjon og anbefales kontrollert av kvalifisert elektrofaglig person. Det må påregnes vedlikehold, utbedringer og enkelte nærmere undersøkelser.

Enebolig - Byggeår: 1860

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Det er besiktiget fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Saltak av plassbygd sperretak.
Konstruksjonen er ikke åpnet, så det er ikke mulig å fastslå om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller om det foreligger andre avvik/skader som ikke er synlige.

Eldre hus med tømmer og bindingsverkskonstruksjon og stående kledning samt utvendige bord. Synlige lekter bak kledningen har begynnende råte og svekket styrke.
Konstruksjonen er ikke åpnet, så det er ikke mulig å fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller om det foreligger andre avvik eller skader som ikke er synlige.

Tilbygg fra 2010. Bindingsverkskonstruksjon med stående kledning. kledning og utvendige bord.
Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.

Sidesving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass. Malte karmer av tre med glass.
Vinduer har brukt opp sin levetid og utskiftninger må påregnes i nær fremtid.

Ytterdører er i treverk med 2-lags glass.

Platting av tre, rekkverk av tre. Plattingen ligger vestvendt.
Frittstående platting av tre, rekkverk av tre. Plattingen ligger vestvendt.
Det mangler stedvis rekkverk.

Boligen har utvendige trapper av betong og tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er med parkett, laminat, furu og flis.
Veggene er utført med trepanel, mur og malte plater, fliser på bad.
Himlingene er utført med malte plater og trepanel, fliser på bad.

Materialangivelser: Opplysninger om materialtyper, treslag, plateprodukter og overflatebehandlinger er basert på visuell befaring av synlige flater samt eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller materialanalyse, og angivelsene må derfor anses som antatte. Det påtas ikke ansvar for avvik som ikke med rimelighet kan avdekkes ved normal visuell befaring. Selger skal kontrollere opplysningene i rapporten og melde fra om eventuelle feil eller mangler før rapporten benyttes i salgsprosessen.

Det er murvegg rundt peisen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger og boligen er heller ikke bygget med radonsperre. Ifølge NGUs aktomhetskart så ligger boligen i et område med lav aktsomhetsgrad.
Eier opplyser følgende: Tidligere eier har målt. Tiltak utført, skal være innenfor nivå, har ikke dokumentasjon.

Det er elementpipe og peis med innsats.

I underetasjen: Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg. Underetasjen er bygget av murvegger som er på foret og isolert på innsiden, ved hulltaking i vegg ble det ikke avdekket skadelige fukt verdier. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risiko konstruksjon som bør følges nøye med på.
Boligrom under terreng fra dette byggeåret kan ha varierende innhold av fukt i kjeller gulv og nedre del av kjeller vegger avhengig av årstider.

Krypkjeller under bygning mot grunn. Adkomst via luke i muren til deler av krypkjeller.
Det ble ikke funnet fukt i gulvbjelker, en det er registrert fukt på vegger og gulv.
Krypkjelleren har vifte, som var i drift under befaringen.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har malt tretrapp.
Trappen knirker ikke på befaringsdagen med dette kan endre seg med årstidene, for å unngå knirk i trapper anbefales det å holde et stabilt fuktnivå i inneluften.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Ved befaringen ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntrekksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr.
Det er registrert åpninger mellom kledning og murer utvendig, samt åpninger fra kjeller og videre inn under huset, som kan gi adkomst for skadedyr som bør tettes igjen.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.
Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.
Eier opplyser følgende: Det er observert sølvkre på badet. Det har vært en rotte i krypkjeller.

Etasjeskillet er ikke undersøkt, da denne kontrollen ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova. Her er det kun registrert åpenbare, merkbare og synlige avvik som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.
Det er merkbare skjevheter i gulv i stue og kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad med flis på vegg og gulv, malt panel i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, boblekar, opplegg for vasekmaskin og vegg hengt toalett.
Badet har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 3,0cm. Membran er ikke lokalisert. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, til luft under døren.
Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom soverom og bad, men ikke bak bruksvannsonen, med måleresultat 14,8. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN Gå til side

Romslig kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter, og heltre benkeplate med nedfelt kum.
Ventilator med utkast til yttervegg. Hvitevarer består av kombinert kjøl/frys, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.
Det er integrert ventilator i stekeplate med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er innvendige avløpsrør av plast. Rørene er besiktiget under kjøkken- og baderomsinnredningen.

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i krypkjeller.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og peis.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslokningsapparat.

Luft-til-luft varmepumpe. Tilstanden er ikke vurdert da dette er utenfor takstmannens fagområde. Siste service er ikke oppgitt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell synlig i kjeller.

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert.

Grunnmurer av betong. Fundamenter av betong under bærende konstruksjonsdeler.

Forstøtningsmurer i betong mot gaten og mindre murer i gangarealer.

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og veranda. Det er fall mot bygget, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

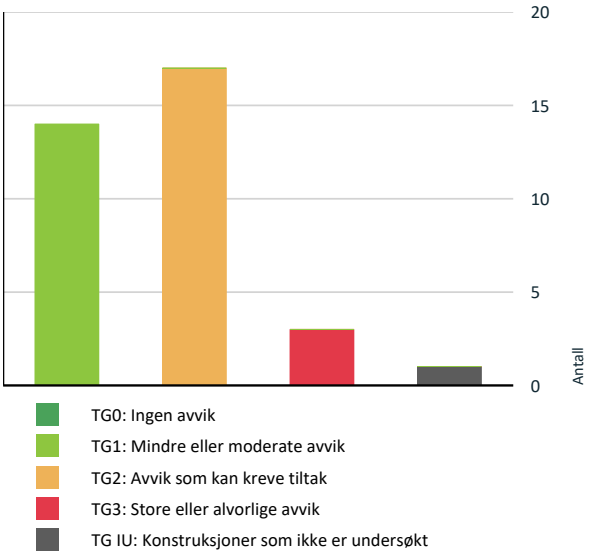
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

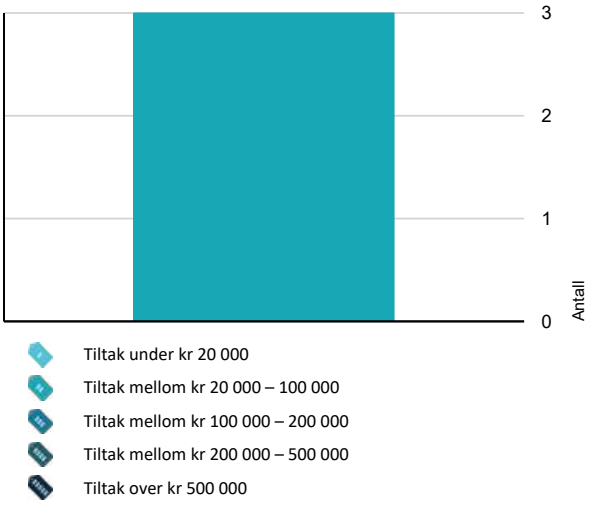
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og omfatter kun de bygg, bygningsdeler og rom som fremgår av rapporten. Bygg eller bygningsdeler som ikke er omtalt, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg, som garasje, bod og lignende, kan være enkelt beskrevet i forbindelse med arealmåling uten at dette innebærer en tilstandsvurdering. Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget og bør leses nøye. Selger skal kontrollere at opplysningene er korrekte og melde fra om feil, mangler, misvisende opplysninger eller andre kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper, før rapporten benyttes i salgsprosessen.

Gulv, vegger og himlinger undersøkes i det omfanget som følger av forskrift til avhendingslova. I øvrige rom er det kun registrert åpenbare og synlige avvik som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Skjulte eller tildekkede forhold bak eller under møbler, innredninger, tepper og annet løsøre er ikke undersøkt. Målinger av gulv for å kartlegge skjevheter, nivåforskjeller eller lokale ujevnheter er ikke utført, da slike målinger ikke inngår i undersøkelsen etter forskriften. Eventuelle synlige skjevheter kan være omtalt dersom de var åpenbare ved befaringen. Kjøper anbefales å undersøke gulvene og øvrige overflater nærmere etter at boligen er tømt for møbler og løsøre. Opplysninger om materialtyper, treslag, plateprodukter og overflatebehandlinger bygger på visuell vurdering og eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller materialanalyser, og materialangivelser må derfor betraktes som antatte der utførelsen ikke kan fastslås visuelt.

Sjakter, krypkjellere, loft, knekott, kryprom, hulrom og andre skjulte eller vanskelig tilgjengelige bygningsdeler skal så langt det er praktisk mulig gjøres tilgjengelige før befaringen. Det samme gjelder områder under eller bak vaskemaskin, oppvaskmaskin, dusjkabinett, kjøkken- og baderomsinnredninger og annet inventar. Eier/selger er informert om dette i ordrebekreftelsen. Dersom nødvendig adkomst ikke er etablert, vil området normalt ikke bli undersøkt, og dette opplyses i tilstandsrapporten. Den bygningssakkyndige kan ikke forventes å avdekke skader eller avvik i utilgjengelige områder. Eier/selger skal opplyse om kjente eller tidligere forhold, herunder fukt, lekkasjer, råte, muggsopp og skadedyr. Når nødvendig adkomst ikke er sørget for, ligger ansvaret for manglende opplysninger om området hos eier/selger. Skjulte og ikke undersøkte bygningsdeler innebærer økt usikkerhet og bør betraktes som risikoområder. Kjøper anbefales å få slike områder undersøkt før kjøp.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Eldre kjeller vinduer Gå til side
Levetiden er oppbrukt, det mangler vannbrett over vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).
Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Ved varmepumpen på baksiden er det åpninger mellom grunnmur og trevegg som kan gi mulighet for inntrenging av skadedyr.
Det er observert begynnende råte og svekket styrke i synlige lekter bak kledningen, spesielt i områder hvor disse er tilgjengelige for inspeksjon.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Enkelte vinduer mangler vannbrett både over og under.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Enkelte ytterdører mangler vannbrett.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Betongtrapper har skader og sprekker.
Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er bom i flis i gangen.
Det er slitasje i parkett.
Det er registrert knirk i gulvet over krypkjelleren.

Innvendig > Murvegg ved peis Gå til side
Det er sprekker i murvegg rundt peisen.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Det er registrert fukt på vegg i krypkjelleren.
Krypkjelleren har åpninger videre inn under stuen, noe som gir mulighet for inntrenging av skadedyr.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Enkelte dør- og romåpninger har lav høyde.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Både eldre og nyere mur/fundament mangler isolasjon mot frost.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

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

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kjøkken > Etasje U > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er registrert en sprekk i vasken.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1860

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, oppgradert og bygget på i nyere tid.

Tilbygg / modernisering

Historiske opphgraderinger.	Nytt tak er lagt (teglstein), og taket fikk da lufting, noe som manglet - 2005 Nytt sikringsskap, også oppgradert nylig - 2010/2014 Ny VV-tank - 2010 Nye vinduer i stue og på kjøkken samt det som var kontor i etasjen oppe - 2010 Planering av nederste del av tomten - 2010 Paviljong satt opp på nederste del av tomten - 2010 Satt opp trapp og gelender til hems i stua - 2011 Nytt bad i påbygg 2010

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Det er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av plassbygd sperretak.
Konstruksjonen er ikke åpnet, så det er ikke mulig å fastslå om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller om det foreligger andre avvik/skader som ikke er synlige.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Eldre hus med tømmerkonstruksjon og stående kledning samt utvendige bord. Synlige lekter bak kledningen har begynnende råte og svekket styrke.

Konstruksjonen er ikke åpnet, så det er ikke mulig å fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller om det foreligger andre avvik eller skader som ikke er synlige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Ved varmepumpen på baksiden er det åpninger mellom grunnmur og trevegg som kan gi mulighet for inntrenging av skadedyr.
- Det er observert begynnende råte og svekket styrke i synlige lekter bak kledningen, spesielt i områder hvor disse er tilgjengelige for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Åpningene mellom grunnmur og trevegg bør tettes for å hindre inntrenging av skadedyr, som mus og insekter.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for skader på konstruksjonen og uønskede dyr i boligen.
- Begynnende råte og svekket styrke i lekter bak kledningen bør utbedres ved utskifting av skadede deler, for å hindre videre råteutvikling og redusert bæreevne i veggkonstruksjonen.

Det anbefales også å undersøke konstruksjonen nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader eller feil, da det ikke er mulig å vurdere tilstanden på skjulte deler uten åpning. Manglende oversikt over skjulte forhold medfører økt risiko for uoppdagede skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

Tilstandsrapport







TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon påbygg

Beskrivelse

Tilbygg fra 2010. Bindingsverkskonstruksjon med stående kledning. kledning og utvendige bord.
Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Sidesving og fastkarm vinduer. Malte karmer av tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Enkelte vinduer mangler vannbrett både over og under.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres vannbrett både over og under vinduene for å hindre vanninntrenging i veggkonstruksjonen. Manglende vannbrett øker risikoen for fuktskader og råte i tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.





Tilstandsrapport

TG 3 Eldre kjeller vinduer

Beskrivelse

Malte karmer av tre med glass.
Vinduer har brukt opp sin levetid og utskiftninger må påregnes i nær fremtid.

Vurdering av avvik:

• Levetiden er oppbrukt, det mangler vannbrett over vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer bør skiftes ut, og det bør monteres vannbrett over vinduene samt byttes tettelister for å sikre tilstrekkelig tetthet og beskyttelse mot fukt.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for varmetap, fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert inneklima.

• Vinduer bør skiftes ut, og det må monteres vannbrett over vinduene for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råteskader og fuktskader i veggkonstruksjonen, samt redusert energieffektivitet og funksjon.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører er i treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Enkelte ytterdører mangler vannbrett.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres vannbrett på ytterdørene for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader på dør og omkringliggende konstruksjon.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

Tilstandsrapport







TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting av tre, rekkverk av tre. Plattingen ligger vestvendt.
Frittstående platting av tre, rekkverk av tre. Plattingen ligger vestvendt.
Det mangler stedvis rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendige trapper av betong og tre.

Vurdering av avvik:

• Betongtrapper har skader og sprekker.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Betongtrapper med skader og sprekker bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskader samt ytterligere skader på konstruksjonen.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.









INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er med parkett, laminat, furu og flis.

Vurdering av avvik:

• Det er bom i flis i gangen.

• Det er slitasje i parkett.

• Det er registrert knirk i gulvet over krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

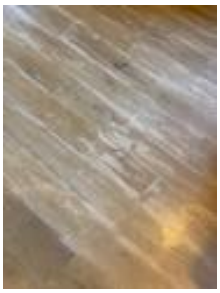
• Det anbefales å overvåke området med bom i flis, da dette kan føre til at flisene løsner eller sprekker ved belastning.
Ved forverring bør utbedring vurderes for å unngå ytterligere skader på gulvet.

• Det bør vurderes å slipe, behandle eller eventuelt skifte ut parketten for å utbedre slitasjen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert levetid og estetisk forringelse av gulvet.

• For å redusere eller forhindre knirk bør gulvet/undergulvet utbedres.
Knirk kan indikere bevegelse i konstruksjonen, som over tid kan føre til økt slitasje eller skade på gulvet.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

Tilstandsrapport





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med trepanel, mur og malte plater, fliser på bad.
Himlingene er utført med malte plater og trepanel, fliser på bad.

Materialangivelser: Opplysninger om materialtyper, treslag, plateprodukter og overflatebehandlinger er basert på visuell befaring av synlige flater samt eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller materialanalyse, og angivelsene må derfor anses som antatte. Det påtas ikke ansvar for avvik som ikke med rimelighet kan avdekkes ved normal visuell befaring. Selger skal kontrollere opplysningene i rapporten og melde fra om eventuelle feil eller mangler før rapporten benyttes i salgsprosessen.

TG 2 Murvegg ved peis

Beskrivelse

Det er murvegg rundt peisen.

Vurdering av avvik:

• Det er sprekker i murvegg rundt peisen.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene i murveggen rundt peisen bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for at løse deler kan falle ned eller at fukt trenger inn, noe som kan føre til ytterligere skader.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger og boligen er heller ikke bygget med radonsperre. Ifølge NGUs aktomhetskart så ligger boligen i et område med lav aktsomhetsgrad.
Eier opplyser følgende: Tidligere eier har målt. Tiltak utført, skal være innenfor nivå.
Har ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe og peis med innsats.



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg. Underetasjen er bygget av murvegger som er på foret og isolert på innsiden, ved hulltaking i vegg ble det ikke avdekket skadelige fukt verdier. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risiko konstruksjon som bør følges nøye med på.
Boligrom under terreng fra dette byggeåret kan ha varierende innhold av fukt i kjeller gulv og nedre del av kjeller vegger avhengig av årstider.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse
Krypkjeller under bygning mot grunn. Adkomst via luke i muren til deler av krypkjeller.
Det ble ikke funnet fukt i gulvbjelker, en det er registrert fukt på vegger og gulv.
Krypkjelleren har vifte, som var i drift under befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fukt på vegg i krypkjelleren.
• Krypkjelleren har åpninger videre inn under stuen, noe som gir mulighet for inntrenging av skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å redusere fukt i krypkjelleren, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller etablere fuktsperre på bakken. Vedvarende fukt kan føre til sopp- og råteskader på konstruksjoner, samt redusert innemiljø.

• Åpningene bør tettes for å hindre inntrenging av skadedyr, da dette kan føre til skader på konstruksjonen og forverring av inneklimaet.







Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Trappen knirker ikke på befaringsdagen med dette kan endre seg med årstidene, for å unngå knirk i trapper anbefales det å holde et stabilt fuktnivå i inneluften.

Vurdering av avvik:

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Trappen er bratt.

• Det bør vurderes tiltak for å bedre trappens funksjonalitet, da smale og/eller bratte trapper øker risikoen for fall og personskade ved bruk.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte dør- og romåpninger har lav høyde.

Konsekvens/tiltak
• Dører og åpninger med lav høyde bør vurderes tilpasset eller skiftet ut for å bedre tilgjengelighet og brukervennlighet. Lav høyde kan medføre risiko for hodeskader og redusert funksjonalitet for enkelte brukere.





TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaringen ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntrekksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr.

Det er registrert åpninger mellom kledning og murer utvendig, samt åpninger fra kjeller og videre inn under huset, som kan gi adkomst for skadedyr som bør tettes igjen.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.

Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

Eier opplyser følgende: Det er observert sølvkre på badet. Det har vært en rotte i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.





Gulv og etasjeskille.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillet er ikke undersøkt, da denne kontrollen ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova. Her er det kun registrert åpenbare, merkbare og synlige avvik som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.

Det er merkbare skjevheter i gulv i stue og kjøkken.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flis på vegg og gulv, malt panel i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, boblekar, opplegg for vasekmaskin og vegg hengt toalett.
Badet har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 3,0cm. Membran er ikke lokalisert. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via mekanisk avtrekk, til luft under døren.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG2 er gitt på bakgrunn i manglende dokumentasjon.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt panel i tak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.
Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100.
Vi tar forbehold om at vi ikke får målt fall eller observert skader under vaskemaskin og badekar.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler vanntett sjikt, eller det er ukjent. Sluket er av plast. Høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist er 3,0 cm, og membran kan ikke lokaliseres.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk boblekar er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon, avtrekk via mekanisk avtrekk, til luft under dør..

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom soverom og bad, men ikke bak bruksvannsonen, med måleresultat 14,8.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).

• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

• Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser i de mest fuktutsatte områdene (bruksvannsonen) for å få et mer sikkert grunnlag for vurdering av tilstanden.

KJØKKEN

ETASJE U > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Romslig kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter, og heltre benkeplate med nedfelt kum. Ventilator med utkast til yttervegg. Hvitevarer består av kombinert kjøl/frys, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er registrert en sprekk i vasken.

Konsekvens/tiltak
• Sprekken i vasken bør utbedres eller vasken bør skiftes for å unngå lekkasje og videre skade på innredning og omkringliggende konstruksjon.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.





ETASJE U > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er integrert ventilator i stekeplate med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er innvendige avløpsrør av plast. Rørene er besiktiget under kjøkken- og baderomsinnredningen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og peis.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslokningsapparat.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe. Tilstanden er ikke vurdert da dette er utenfor takstmannens fagområde. Siste service er ikke oppgitt.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell synlig i kjeller.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer av betong. Fundamenter av betong under bærende konstruksjonsdeler.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Både eldre og nyere mur/fundament mangler isolasjon mot frost.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Det bør etableres tilstrekkelig isolasjon mot frost på både eldre og nyere mur/fundament for å redusere risikoen for telehiv, setningsskader og varmetap. Manglende isolasjon kan føre til skader på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

Tilstandsrapport





TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer i betong mot gaten og mindre murer i gangarealer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak

- Større sprekker og skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps.
- Det er viktig å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige sikringstiltak eller utbedringer for å stabilisere muren.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen og veranda. Det er fall mot bygget, det er krav til fall bort fra bygget 1-50 i en lengde på 3 meter.

Vurdering av avvik:

- Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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 montert rekkverk på balkong eller terrasse.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

• Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Trappen er bratt.

• Det bør vurderes tiltak for å bedre trappens funksjonalitet, da smale og/eller bratte trapper øker risikoen for fall og personskade ved bruk.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1993

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	36			36	
Etasje U	35	8		43	40
SUM	**71**	**8**			**40**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, bad, soverom, soverom 2, gang	Bod, bod 2	
Etasje U	Gang, stue, tv-stue, kjøkken		

Kommentar

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for areal måling. NS 3940. Dagens utgave og utgave gjeldende fra 01.01.24.
Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Boder i tilstøtende bygg er medtatt som BRA-e med 8m2
Bygg med bod er kun oppmålt, ikke tilstands vurdert da tilleggs bygg ikke er et sjekkpunkt i forskrift til avhendingsloven, se presisering på side 2 i rapporten.
Jeg anbefaler en eventuell kjøper å kontrollere boder med en fagmann.

Platting/veranda er medtatt som åpent areal TBA med 40m2

Boligen har ikke målbart areal på hems og tv stue, ca 28m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Kjøkken er byttet

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	431		0	271 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svingen 8

Hjemmelshaver

Rosenberg Dina Grundnes, Bergem Eivind Alexander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt og attraktivt beliggende i nedre del av Ekebergskrenten innenfor Ekeberg skolekrets. Dette er et populært område som kan by på mange opplevelser og hyggelige rekreasjonsområder. Få minutters gange til Ekeberg skulpturpark med skulpturer, vann og paviljong. Middelalderparken med sine gressplener og gangstier langs vannspeilet ligger en kort spasertur unna. Det er flere kaféer og restauranter i nærområdet, for eksempel Ekebergrestauranten med byens beste utsikt.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18 til Nordstrand. Fortsett på Konows gate. Ta Egnehjemveien til Svingen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dina Grundnes Rosenberg	9578-5999-4-1107084	2026-08-19 17:34:28
EIVIND ALEXANDER BERGEM	9578-5990-4-3486293	2026-08-19 17:38:17

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
19. aug. 2026

Oppdragsnummer
34-0115/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Svingen 8, 0196 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Eivind Bergem, Dina Grundnes Rosenberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2023

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: 93017484
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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: Lysglimt Elektro - februar 2025 El alliansen – august 2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og Vedl Kristiansen Nie 2009, påbygg Joda AS 2024, fjernet bærevegg og bygd om kjøkken

---

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

Ja

Beskriv: Pumpekvern i kum i hagen

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Tidligere eier har målt. Tiltak utført, skal være innenfor nivå. Har ikke dokumentasjon.

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)

Ja

Beskriv: Deler av huset står rett på fjell. Det er fukt i krypkjeller.

---

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?

Ja

Beskriv: Skjeve gulv i stue

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vi har sett sølvkre på badet. Det har vært en rotte i krypkjeller.

---

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0115/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
EIVIND ALEXANDER BERGEM	**2026-08-19**	**Dina Grundnes Rosenberg**	**2026-08-19**

Identifikasjon

EIVIND ALEXANDER BERGEM

Identifikasjon

Dina Grundnes Rosenberg

Signicat

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

Oslo

Utskriftsdato: 21.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 21.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-233/431 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Svingen 8 0196 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 20 693,68
Fakturamottaker:	Bergem Eivind Alexander Svingen 8 0196 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 724,00
Eiernavn:	Bergem Eivind Alexander	Totalt	NOK 21 417,68

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**5 376,97**	**0,00**	26060000069987040	12204872	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**5 376,97**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	724,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	9 483,96
Totale avgifter	**21 417,68**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibgata 19[III] *11 50 80 (68 30 40)

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innv. forandr.arb.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Svingen 8		**82/3230**

Byggherre | Ansvarshavende

Bjørg Andersen,
Svingen 8,

OSLO 1

FMB/BS

Dato
5.januar 1983.

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

Forbehold.

Det påtales at arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

SKL C-16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
pb 6645 Rodeløkka
0502 OSLO
post@enerhaugen.com

Dato: 23 MARS 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200610020-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SVINGEN 8	Eiendom:	233/431
Tiltakshaver:	Ketil Eggum	Adresse:	Svingen 8, 0196 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	pb 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - SVINGEN 8

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og Næring tett by

Marianne Kaperdal
enhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Kopi til: Ketil Eggum, Svingen 8, 0196 OSLO, keteggum@online.no

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE **APPROBASJON**

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Svingen 8	Journalnr. 84/4884
Arbeidets og bygningens art	Om- og påbygging	Innlevert. 5/12.84
Byggherre	Ulla Britt Andersen - Turid Eikvam, Svingen 8, 0196 OSLO 1	
Anmelder	Ark. Solveig Løken, P.B.244, 5801 SOGNDAL	

LT/BL. **Oslo, den 05.12. 1990**

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 18-19-20-21 og 22 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 30.11.90 på kartet.

I medhold av § 7 i plan- og bygningsloven gis dispensasjon fra § 70.2 i samme lov slik at bygningen kan plasseres inntil nabogrense i vest og påbygges i eksisterende husstand mot øst.

Som særlig grunn anføres at dette er vanlig for området og at tomten ikke kan påbygges dersom avstandsbestemmelsen måtte overholdes.

Bygningen må ikke få mønehøyde høyere enn nabohuset. Takvinkelen må gjøres slakere og eventuelt kan etasjehøyden reduseres noe.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Kjøkken, bad og wc må luftes over tak.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Yttervegger og golv mot terreng må isoleres mot kulde og fuktighet.

Ildsted må meldes særskilt til Oslo brannvesen.

Det er innkommet protester.
Den (de) protesterende er d.d. underrettet om approbasjonen, og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Etasjeskillet over kjeller må utføres brannklassifisert B-60.

Dør mot kjellerrom skal være B-30.

Vegg mot nabo skal være brannklassifisert B-30.

Vindu med avstand til nabovinduer mindre enn 5 m skal være brannklassifisert A-30 i fast ramme.

Fortsettes

Vindu med avstand til nabovinduer mellom 5 m og 8 m skal være brannklassifisert F 30.

Det må monteres røykvarslere på hvert plan.

Husbrannslange må installeres.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

C. Melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veispørsmålet er ordnet.

C2. Melding foreligge fra Oslo vann- og avløpsverk til bygningskontrollen om at vann- og kloakkspørsmålet er ordnet.

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

G. Korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

H. Byggemeldingsskjema være innsendt.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt med inntil kr. 1500.-.

Sven Sandberg
overarkitekt

Liv Trengereid
avd.arkitekt

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86, 84

1. **Melding etter §§85,86, 84**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210790
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	25.08.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SVINGEN 8
Postadresse:	0196 OSLO
Matrikkel:	0301-233/431

Viktig Informasjon

Ingen hovedsak. I følge grunnboken er eiendommen fra 1859.

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210790

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTURBYGG AS
Løvsangerveien 12
1448 DRØBAK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.10.2024
	202452942 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby	

Adresse:	SVINGEN 8	Eiendom:	233/431/0/0
Tiltakshaver:	EIVIND ALEXANDER BERGEM	Søker:	ARKITEKTURBYGG AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest – Svingen 8

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av bærevegg og etablering av kjøkken, mottatt 28.09.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202452942			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	29.02.2024	1/9
Plan som bygget	E1	24.09.2024	5/4
Snitt som_bygget	E2	24.09.2024	5/5

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

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/

Vennlig hilsen

Emilie Selby - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
EIVIND ALEXANDER BERGEM, Svingen 8, 0196 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.08.2026
Kunde: Fakturabruker
Laget for: info@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538136
Deres ref: 9411173

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 233, BNR. 431.

Vi viser til bestilling av 18.08.2026 for eiendom gnr. 233, bnr. 431.

GNR. 233 BNR. 431

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.07.1883.

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

269 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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


599400
6642200
Lødalen
Kapell
Dyvekes vei
6642000
Birkebeingata
Ålnagata
Terrasse-parken
Valhallveien
6641600
Ekeberg
Ekeberg hovedgård
6641400
599400
599600
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

S-4165

Endret reguleringsplan med reguleeringsbestemmelser for området Ekebergveien, Svingen, Ryenbergveien, Konowsgate.

Vedtaksdato: 22.06.2005
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200510177
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDET EKEBERGVEIEN, SVINGEN, RYENBERGVEIEN, KONOWS GATE

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket ØIP-2002-15, datert 27.05.2002 og revidert 01.09.2004.

§ 2. Formål
Området reguleres til:

byggeområde:	- boliger
offentlig trafikkområde:	- vei
spesialområde – bevaring:	- boliger (sone 1 og 2)
	- vei
	- friområde (turvei, park)

Innenfor planområdet kan tillates strøkstjenelig virksomhet.

§ 3. Byggeområde for boliger
3.1 Utnyttelse
Innenfor byggeområde for boliger tillates oppført bebyggelse inntil maksimum %-BYA = 32 %. Nye bygningers grunnflate skal likevel ikke overstige 75 m^2.

3.2 Utforming, plassering og høyder
Nye bygninger og tilbygg skal gis en utforming som er avstemt med den bevaringsverdige bebyggelsens karakter med hensyn til størrelse, volum, materialbruk, artikuleringsgrad og plassering på tomta. Det skal ikke stilles krav til at arkitektonisk uttrykk ved nybygg skal bryte med det bestående.

Bebyggelsen kan oppføres med maksimum fasadelengde 10 meter, maksimum gesimshøyde 7,3 m og maksimum mønehøyde 10 m.

Garasjer og uthus kan oppføres med maksimum gesimshøyde 3,5 m og maksimum mønehøyde 4,5 m.

3.3 Parkering
Det skal opparbeides biloppstillingsplasser i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune.

3.4 Støy
Nybygg skal støybeskyttes slik at grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer, rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette ikke overskrides.

3.5 Luftforurensning
I nybygg skal inneklima tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets rundskriv IK-39/91 "Normer for inneluft-kvalitet" eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette.

§ 4. Offentlige trafikkområder – vei
Eksisterende kjøreveier skal opprettholdes og reguleres som offentlig trafikkområde.

§ 5. Spesialområde – bevaring – boliger
5.1 Bevaring
Eksisterende bygninger, trapper, murer, gjerder, terrasseringer og andre faste elementer i bygningsmiljøet tillates ikke fjernet eller revet med mindre fravær av verneverdi er dokumentert.

Alle fasader skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk. Ved utbedring og reparasjon skal eldre fasadeelementer som vinduer, dører og taktekking bevares i sin opprinnelige sammenheng.

Det kan tillates oppført ny bebyggelse i spesialområdet dersom bebyggelsen er i samsvar med punktene 5.2 og 5.3. Nye bygningers grunnflate skal likevel ikke overstige 75 m^2.

Alle tiltak som berører bygningers eksteriør og går ut over ordinært vedlikehold skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Det gjelder også tiltak som berører andre elementer i bygningsmiljøet samt plassering av skilt og tekniske anlegg.

5.2 Utnyttelse
I sone 1 tillates oppført bebyggelse inntil maksimum %-BYA = 60 %.
I sone 2 tillates oppført bebyggelse inntil maksimum %-BYA = 32 %.

5.3 Tilbakeføring, utforming
Bestemmelser gitt i punkt 5.1 er ikke til hinder for at hus som har gjennomgått bygningsmessige endringer tilbakeføres, så fremt opprinnelig eller karakteristisk utseende er sannsynliggjort.

Ved gjenoppbygging etter riving som følge av brann, eller annen uopprettelig skade, kan bygninger og/eller bygningsdeler kreves oppført med samme plassering, størrelse og utseende som før.

Nybygg, tilbygg og påbygg skal gis en utforming som er avstemt med den bevaringsverdige bebyggelsens karakter med hensyn til størrelse, volum, materialbruk og artikuleringsgrad og plassering på tomta. Det skal ikke stilles krav til at arkitektonisk uttrykk ved nybygg skal bryte med det bestående.

Bolighus skal ha saltak med takvinkel mellom 27 og 40 grader. Uthus og sidebygninger kan ha annen takutforming.

I sone 1 tillates oppført bebyggelse med maksimum gesims- og mønehøyde på henholdsvis 7,3 og 10 m.

I sone 2 tillates oppført bebyggelse med maksimum gesims- og mønehøyde på henholdsvis 5,5 og 7,5 m og maksimum fasadelengde på 10 meter.

Verandaer og balkonger på bygningenes fasader, samt terrasser i takflater og på bakkenivå tillates ikke oppført. Tillatelse kan likevel vurderes når det kan dokumenteres at tilføyelsen ikke endrer bygningens hovedfasader eller hovedform.

Ved inngjerding av tomt skal gjerdet tilpasses det omkringliggende miljøet i utførelse og farge.

5.4 Parkering
For nybygg skal den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune legges til grunn.

§ 6. Spesialområde bevaring – friområde – Terrasseparken og Ekebergveien
I Terrasseparken skal terrasseringer, trapper og andre anlegg bevares.
Ekebergveien reguleres som turvei fra Oppegårdsgata til Valhallveien og eksisterende veiutforming skal bevares

§ 7. Spesialområde bevaring – offentlig trafikkområde – Ekebergveien
Nåværende gateutforming skal beholdes. Det tillates ikke utvidelse av veien eller etablering av fortauer utover eksisterende.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

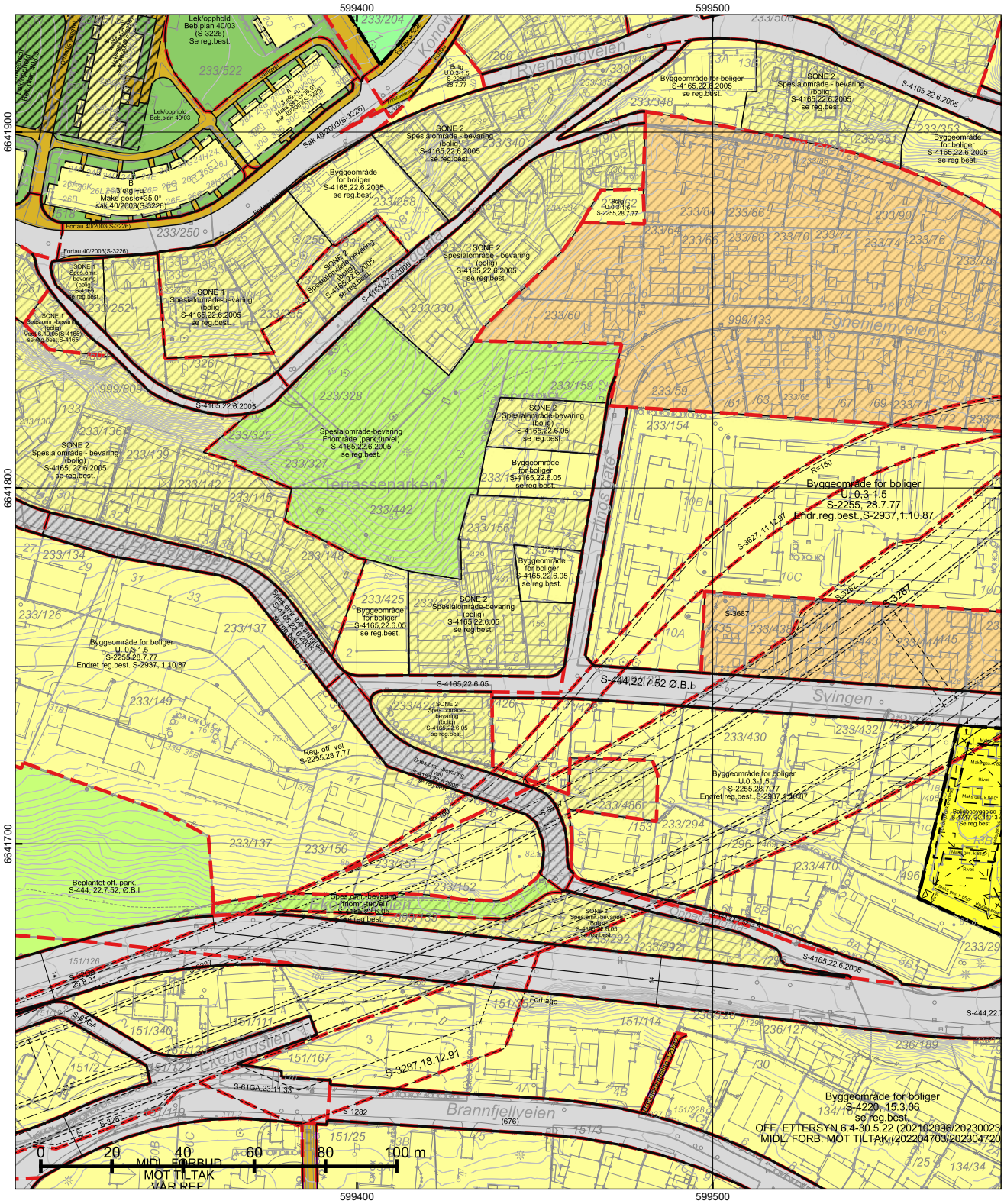
Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

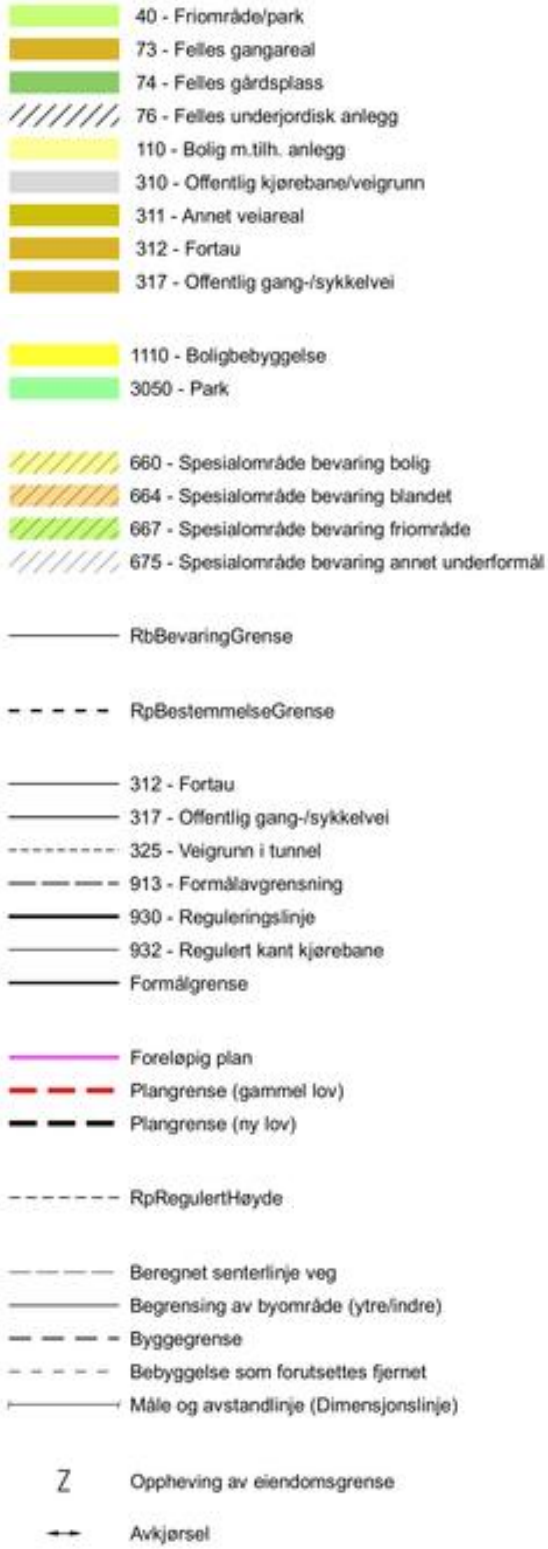
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

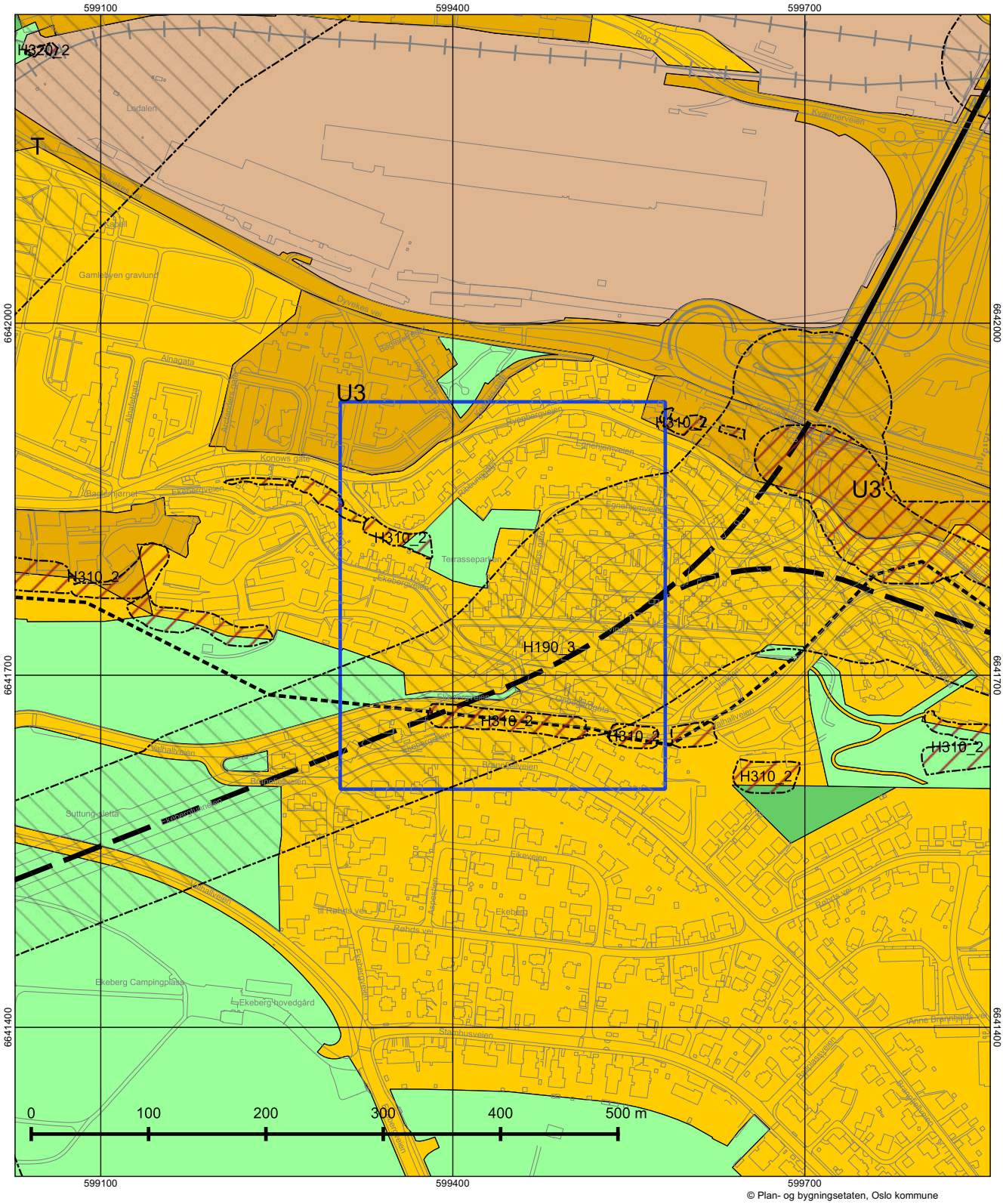
PlottID/Best.nr: 161768/ 86538136
Deres ref.:
Adresse: Svingen 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/431

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 18.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161768/86538136
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 kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Plan- og bygningsetaten

Sist endret: 26.05.2023

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

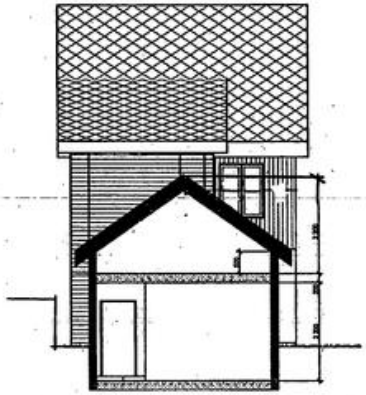
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

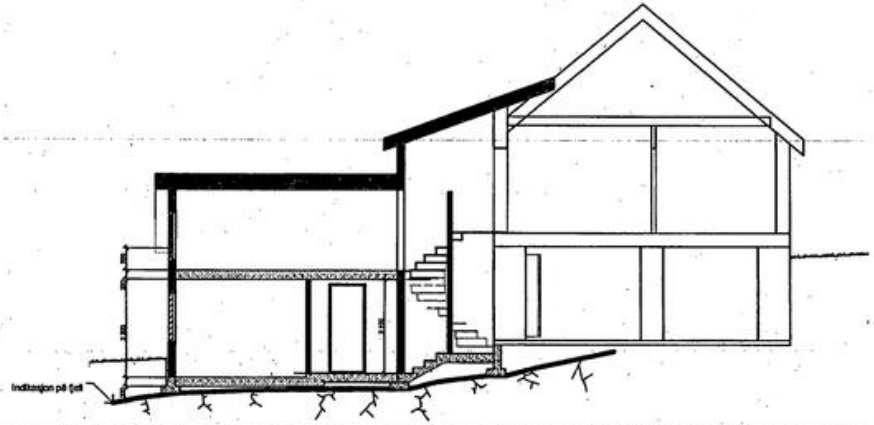
Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



Snitt A



Snitt C

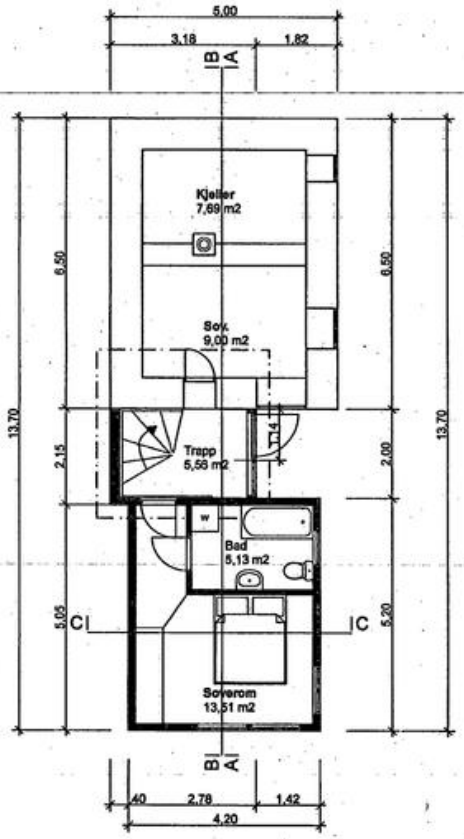


Snitt B

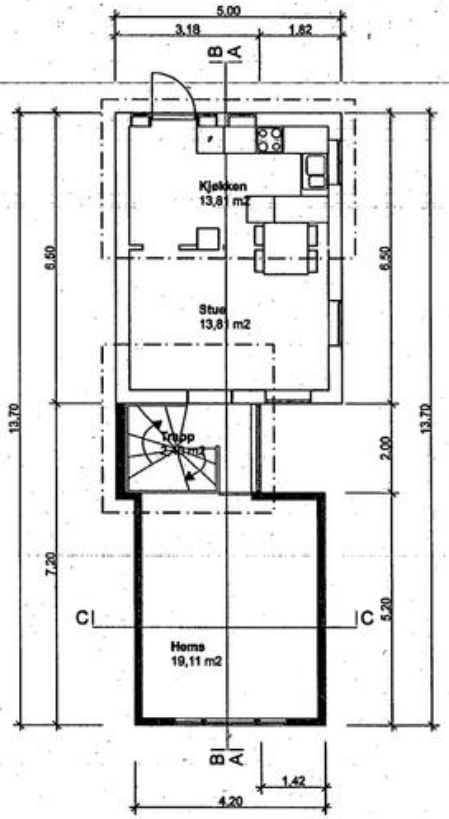
Rev.	Dato	Rev gjelder	Tegn.	Kontr.
A	07.11.07	Tilpassing til fjell	A. Høgset	

Prosj.nr: 2006.023	Sekvns:	Gnr./ Bnr: 233/0431	Tegn. E.Rasch
Adresse/Prosjekt: Svingen 8 - Tilbygg			Sjekk. H.Krokstrand
			Kontr.
Tegning: Ny Situasjon			Dato: 03.05.2007 / Rig: ARK
			Tegningsnr.: 102-104 / Rev. A
Snitt A, B og C			Målestokk: 1:100 / Målenhet: mm

TH	Ketil Eggum Svingen 8 0196 Oslo
ARK	Enerhaugen Arkitektkontor AS SØRLIGATA 8A 0577 OSLO TLF:23 24 45 00 FAX:22 68 01 22 WWW.ENERHAUGEN.COM



1. Etasje

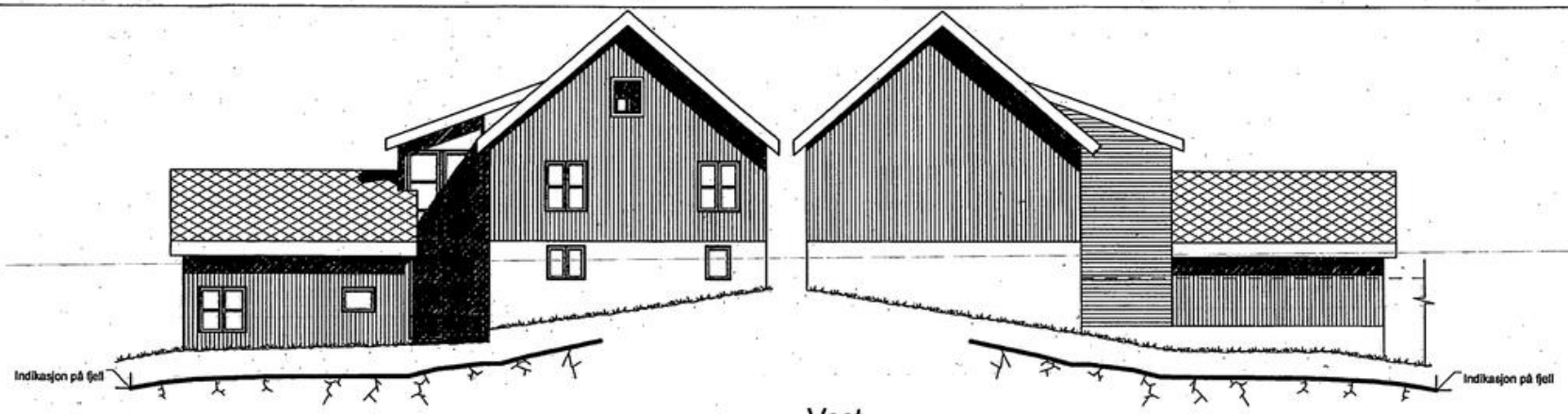


2. Etasje

Rev.	Dato	Rev gjelder	Tegn.	Kontr.
A	07.11.07	Tilpassing til fjell	A. Hegset	

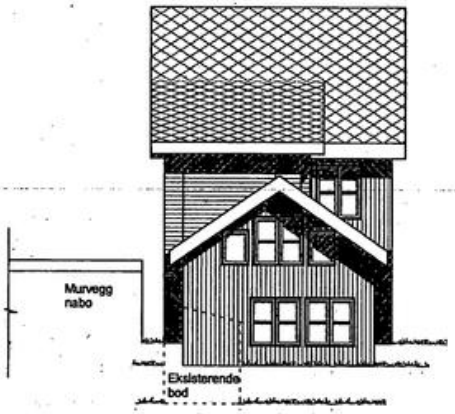
Prosj.nr: 2006.023	Saksnr:	Gnr./Bnr: 233/0431	Tegn. E.Rasch
Adresse/Prosjekt: Svingen 8 - Tilbygg			Sjekk. H.Krokstrand Kontr.
Tegning: Ny Situasjon **1. og 2. Etasje**			Dato: 03.05.2007 Tegningsnr.: 100-101 Målestokk: 1:100
			Rap: ARK Rev. A Målenhet mm

TH	Ketil Eggum Svingen 8 0196 Oslo
ARK	Enerhaugen Arkitektkontor AS SØRLIGATA 8A 0577 OSLO TLF:23 24 45 00 FAX:22 68 01 22 WWW.ENERHAUGEN.COM

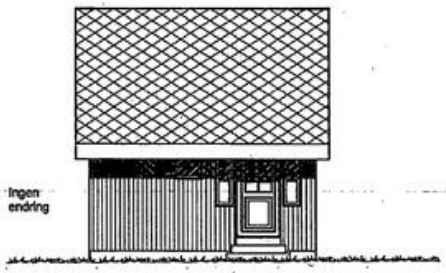


Øst

Vest



Sør



Nord

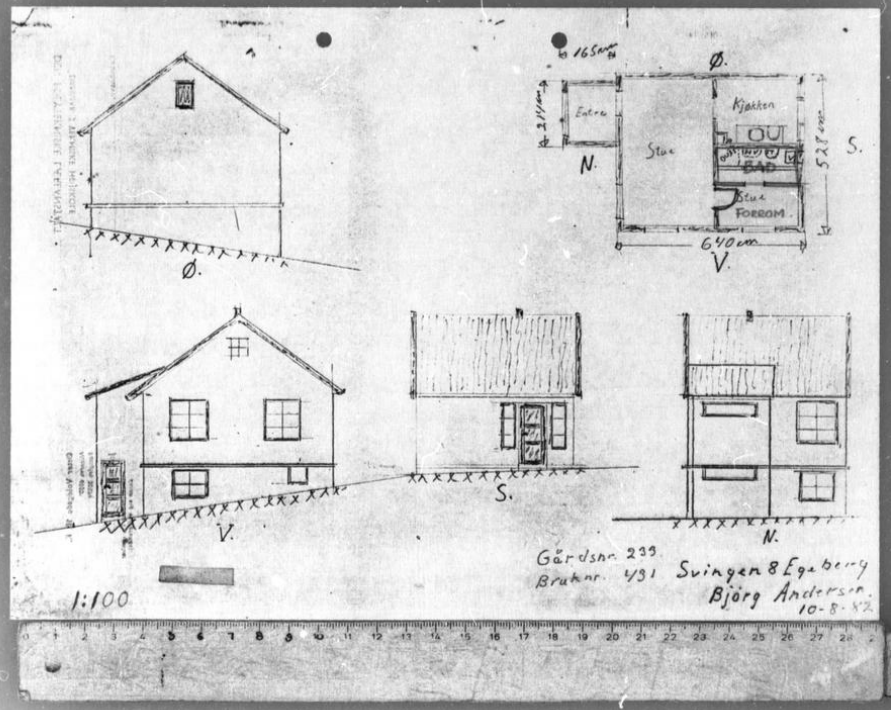
Rev.	Dato	Rev.gjelder	Tegn.	Kontr.
A	27.11.07	Tilpassing til fjell	A. Haaset	

Prosj.nr: 2006.023	Sekvens:	Gnr./bnr: 233/0431	Tegn. E.Rasch
Adresse/Prosjekt: Svingen 8 - Tilbygg			Sjekk. H.Krokstrand
			Kontr.
Tegning: Ny Situasjon **Fasade Nord, Sør, Øst og Vest**			Dato: 03.05.2007
			Tegningsnr: 105-108
			Rev: A
			Målestokk: 1:100
			Måleenhet: mm

TH Ketil Eggum
Svingen 8
0196 Oslo

ARK Enerhaugen Arkitektkontor AS

SERLIGATA 8A 0577 OSLO TLF:23 24 45 00 FAX:22 68 01 22 WWW.ENERHAUGEN.COM



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

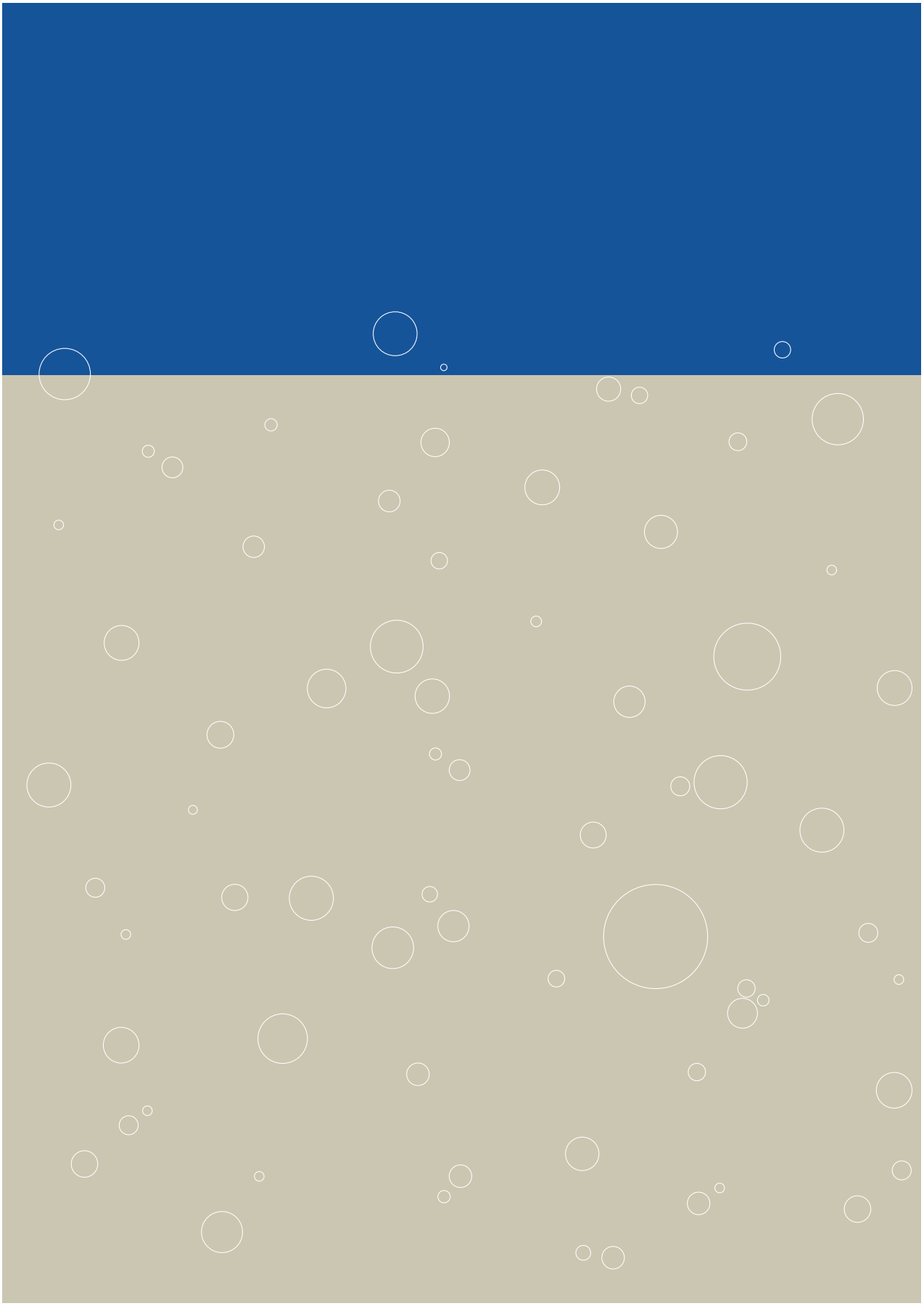
Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

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



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 10 01

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

kdp t+m
kommunedelplan for torg og møteplasser

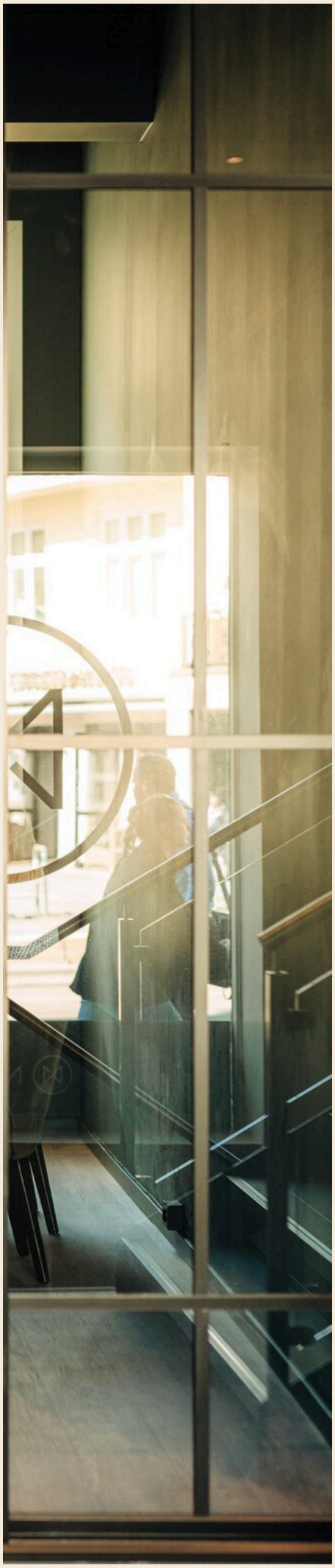


Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Bjørvika er et av Oslos mest spennende boligområder, og vi har fulgt utviklingen i gamle Oslo helt fra start. Vi forstår hva som driver dette markedet, hva kjøperne verdsetter og hva som gir en god handel. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget personlig og er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt handelen underveis, slik at du kan konsentrere deg om det som er viktig for deg.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

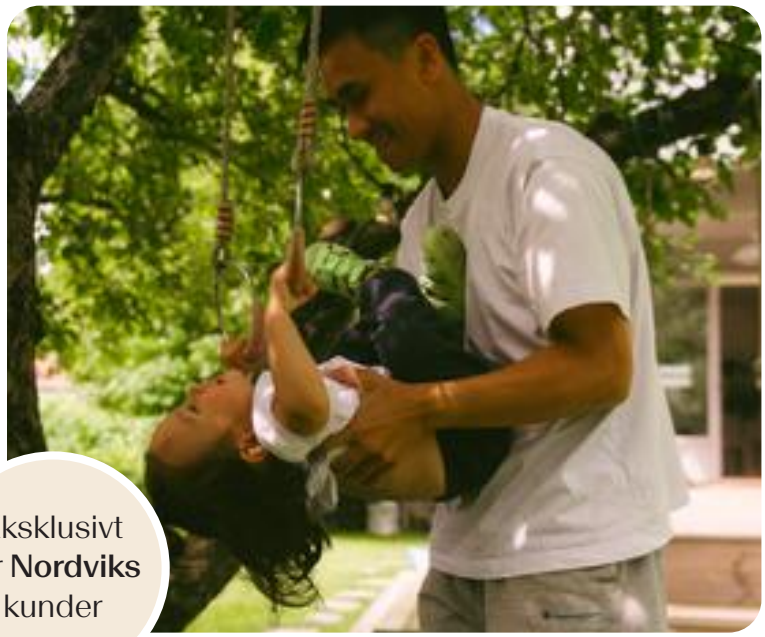


Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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: 34-0115/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Svingen 8 0196 OSLO
Matrikkel: Gnr 233, bnr 431 (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:

Caroline Ephraim

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
c.ephraim@nordvikbolig.no
950 17 690