NORDVIK

# Svaleveien 1A

4 soverom | 245 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Svaleveien 1A

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Bilder |
| 21 | Planløsning |
| 45 | Om boligen |
| 58 | Nabolagsprofil |
| 60 | Vedlegg |
| 91 | Egenerklæringsskjema |
| 99 | Andre vedlegg |
| 117 | Kontaktinfo |
| 120 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 123 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 124 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 01.07.2026









# Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig påbygget og oppgradert i 2024 | Stor tomt med utsikt| Gode solforhold| Utleiedel/hybel

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **16 000 000,-** |
| Totalpris | **16 000 000,-** |
| BRA-i | **245 kvm** |
| Soverom | **4** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1984** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til Svaleveien 1A! En pen og innholdsrik enebolig med hybeldel i underetasjen. Eier har bygget på, innredet loft og gjort vesentlige påkostninger innvendig de siste årene, i tillegg til å opparbeide hage og uteplasser. Tomten som er på hele 1 009 m² og er romslig for området har flott utsikt og gode solforhold.

Eiendommen ligger barnevennlig til på Simensbråten/Ekeberg, med kort vei til skoler, barnehager, dagligvare, kollektivtransport og uområder. Her bor du i et rolig og veletablert nabolag, samtidig som sentrum og fjorden er lett tilgjengelig.

Høydepunkter:
Enebolig over 3 plan
Påbygget og oppgradert 2024
Hybel m/egen inngang
Flott utsikt
Solrik tomt på 1 mål
Barnevennlig villastrøk
8 m2 utebod + 22 m2 bodareal i u. etg (2.60 m takhøyde)




1. etasje

Svaleveien 1 A

taksator

**Finn H. Bjørntvedt**
**Bygningssakkyndig / Tømrermester**
**www.taksator.no**

**Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.**









Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken ble etablert i 2024, og skaper en lys og sosial sone for familien.





Stuen har plass til en romslig sofagruppe. Peisovnen fra 2024 gir ekstra varme og hygge.

Spisestuen er et naturlig bindeledd mellom kjøkkenet og stuen, med god plass til langbord for sosiale sammenkomster.





































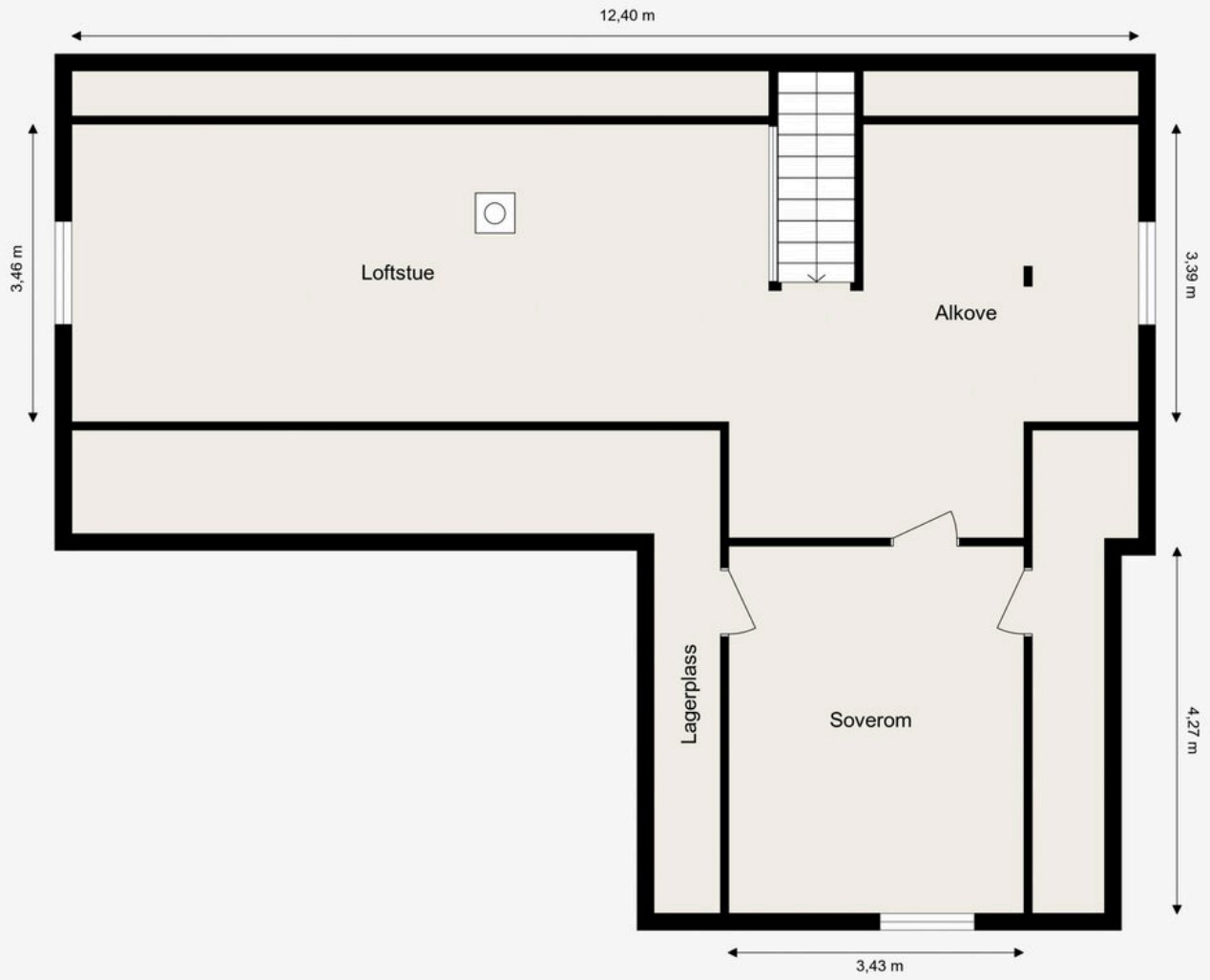





meraki

# Planløsning

**Kjeller**
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm




2. etasje/loft
Svaleveien 1 A

taksator
**Finn H. Bjørntvedt**
**Bygningssakkyndig / Tømrermester**
**www.taksator.no**

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.







Et fleksibelt areal som gir familien ekstra plass å utfolde seg på.





Innredet rom på loftet med plass til seng og arbeidsbord.

Skråtaket gir rommet en lun og koselig atmosfære.



# Planløsning

**Kjeller**
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm




U. etasje
Svaleveien 1 A

taksator

**Finn H. Bjørntvedt**
**Bygningssakkyndig / Tømrermester**
**www.taksator.no**

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.







































Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i bydel Nordstrand.





Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i bydel Nordstrand.

Boligen ligger sentralt, men samtidig skjermet.




Lyngveien


MA 1000
7-23
lørdag 8-21


fresh
EXTRA
7-23 Søn 9-21
BILOPPRETTING
SØNDAG
9-21


Jacobs


BAKERI
BAKERI
TANNLEGE



For de aktive er det kort vei til idrettsanlegg, treningssentre og Manglerud sykkelpark.







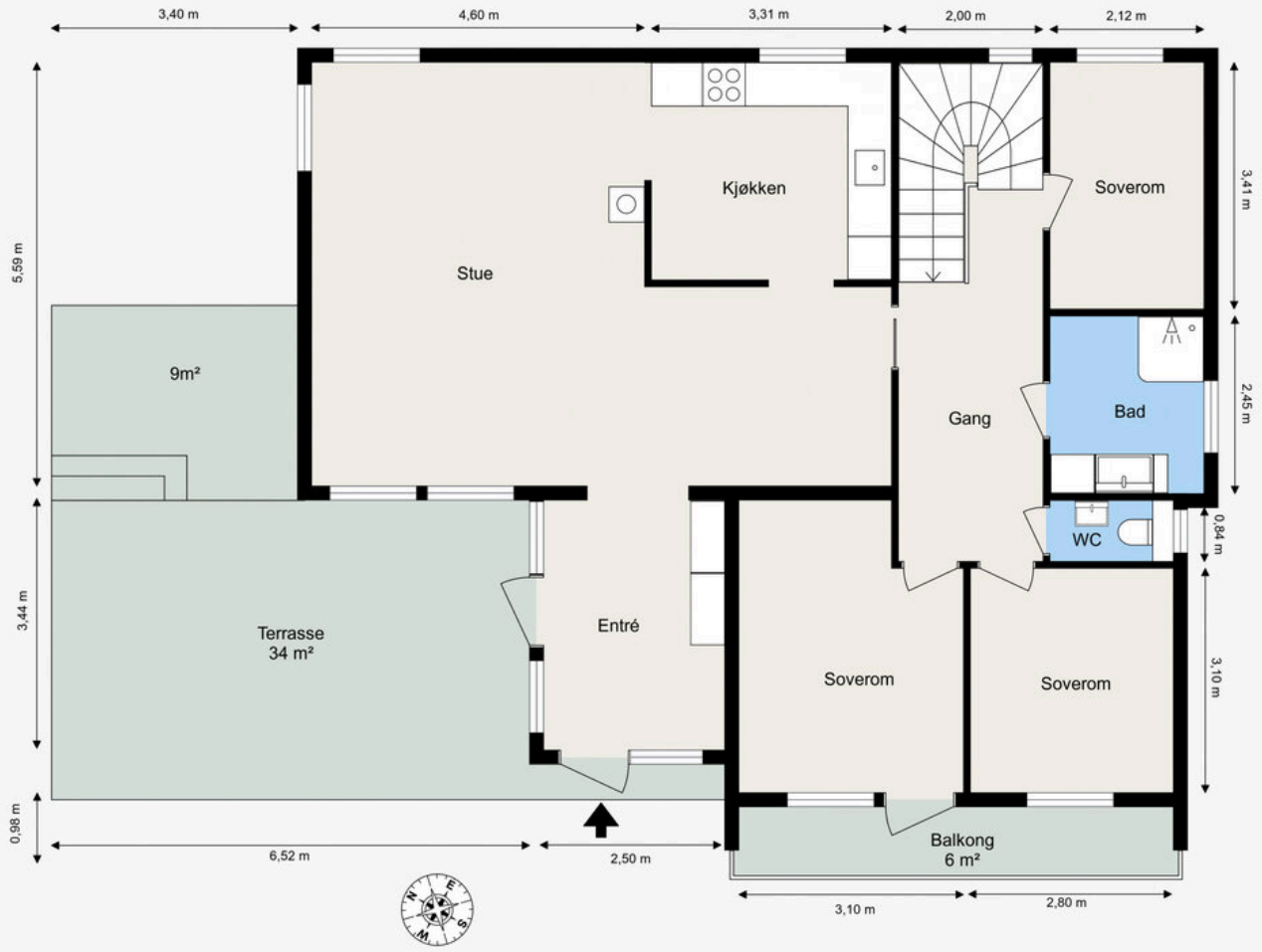
Manglerud bad og aktivitetshus ligger også i nærheten. Et moderne badeanlegg for hele familien.

Ekeberg frisbeegolfbane er en av mange aktivitetsmuligheter i området.



# Planløsning

**Kjeller**
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm




1. etasje
Svaleveien 1 A

taksator
**Finn H. Bjørntvedt**
**Bygningssakkyndig / Tømrermester**
**www.taksator.no**

**Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.**

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
14-0259/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Svaleveien 1A, 1182 OSLO
Gnr 149, bnr 124 i Oslo kommune

**Selgere**
Pål Larsen
Dorthe Wiig Andersen

**Kjøpesum og omkostninger**

## Om boligen

**Byggeår**
1984

**Antall soverom**
4

**Arealer**
BRA-i: 245 kvm
Totalt BRA: 245 kvm
TBA: 49 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 92 kvm. Vindfang, trappegang, vaskerom, gang, soverom, stue/kjøkken - hybel, bad - hybel - 3 boder
Total BRA: 92 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Entre, trappegang, separat toalett, bad, 3 soverom, stue/spisestue/kjøkken
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 49 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm.  Stue m/trapp og alkove, soverom (merk at etasjen ikke er søkt bruksendre ttil rom for varig opphold og bruken er i strid med dagens godkjente bruk.)
Total BRA: 46 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Enebolig over 3 plan, hvor det er innredet med hybel i kjeller.

2. etasje/loft:
Soverom, loftstue m/trapp og alkove
Romhøyde under flat del av himlingen er 2,15 m.

1. etasje:
Entre, trappegang, separat toalett, bad, 3 soverom, og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning.
Romhøyde i stuen er 2,36 m.

Fra ved inngangssiden er det terrasse på ca 43 m² og terrasse på noe lavere nivå ved gavlvegg som er ca 9 m².
Fra ett soverom er det utgang til balkong på ca 6 m².

U. etasje:
Vindfang, trappegang, vaskerom og 3 boder samt hybeldel som er innredet med: Stue/kjøkken, soverom og bad.
Romhøyde i stue/kjøkken er 2,39 m og i boder 2,60 m.
Hybel har både innvendig og utvendig atkomst.

Det medfølger:
- Utebod på ca 8 m².

* 2. etasje/loftets gulvareal er ca 62 m². På grunn av skråtak er det ca 16 m² som ikke er målbart.
* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen, i gjeldene tilfelle er det
romnavnet som er beskrevet på tegningene som er lagt til grunn.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og

tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht.
rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Ikke målbare arealer:

Det er 16 kvm som er ført opp som ikke måleverdig areal i 2. etasje på loftet.

**Solforhold**
Sol hele dagen da sola går rundt huset. Går ned på forsiden av huset ca kl 20:30 på sommeren

**Innhold**
Eneboligen inneholder i dag:
Underetasje: Vindfang, trappegang, vaskerom, gang, soverom, stue/kjøkken, bad og tre boder.
1. etasje: Entré, trappegang, separat toalett, bad, tre soverom og stue/spisestue/kjøkken.
2. etasje/loft: Soverom og loftstue med trapp og alkove (NB: ikke søkt brukendret og godkjent for varig opphold)

Øvrige arealer:
- To terrasser på ca. 34 m² og ca. 9 m²
- Balkong på ca. 6 m²
- Utebod på ca. 8 m²

**Standard**
Entré:
Det nye inngangspartiet fra 2025 er et tilbygg som skiller seg tydelig fra resten av huset. Store glassfelt i svarte aluminiumsrammer slipper inn lyset og gir direkte utsyn mot terrassen og hagen. Gulvet er av Eterna klikkvinyl, og en ny inngangsdør med elektronisk dørlås møter deg ved ankomst. Langs den ene veggen er det montert et garderobeskap i lyst tre med åpne hyller over, praktisk for yttertøy og sko. Varmekabel i betongen ved inngangsdøren holder frosten ute. Herfra leder en åpning direkte inn til stuen i 1. etasje.

Stue:
Fra entréen åpner stuen seg med vindusflater mot hagen og terrassen. spisestue og kjøkken ligger i en moderne, åpen løsning etter at vegg ble fjernet i 2024. Dette gir en luftig og sosial oppholdsflate med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Peisovnen fra 2024 står plassert med glassplate under og foran, tilknyttet en elementpipe. Laminatgulvet ble lagt i 2024. Romhøyden er 2,36 m. Fra stuen er det utgang til terrassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble montert i 2024 og er i åpen løsning med stuen og spisestuen. Innredningen har folierte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kjøkkenbeslag. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Avtrekk skjer via avtrekksvifte i stålhette med kanal ført ut. Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken og komfyrvakt. Nye vannrør til kjøkkenet ble lagt i 2024.

Hybeldel / stue og kjøkken i underetasje:
Underetasjen har hybeldel med stue/kjøkken, soverom og bad. Det er montert hybelkjøkken med folierte overskap, samt komfyrvakt. Hybeldelen gir boligen fleksible bruksmuligheter, enten til familie, ungdomsavdeling, gjester eller eventuell utleie, avhengig av godkjenninger.

Soverom 1. etasje:
De tre soverommene i 1. etasje har alle malte overflater, og vinduer og dører ble malt i 2024. Ett av soverommene har utgang til balkong på ca. 6 m² med utsikt mot hagen. Balkongrekkverket er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde, og åpningene mellom bord i rekkverket er større enn dagens krav. Et av soverommene har plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider og garderobeskap. Et annet er et mindre rom med plass til enkeltseng og skap.

Loftstue og soverom 2. etasje/loft:
Råloftet ble innredet i 2025 og innlemmet i boligen som loftstue med alkove og soverom. Taket ble isolert og nye vinduer montert, og det ble etablert nye elektriske sprede- og fordelernett. Romhøyden under den flate delen av himlingen er 2,15 m, og skråtaket gir loftet sin karakter. Fra loftstuens vindu er det utsikt over Oslo. Loftstuen er romslig nok til sofagruppe og tv-møblement, og alkoven gir en naturlig avdeling. Soverommet på loftet har plass til seng og skrivebord.

Bad 1. etasje:
Badet i 1. etasje ble flislagt i 2014. Vegger er flislagte og himlingen er malt. Gulvet er flislagt med varmekabel. Utstyret består av heldekkende servant, servantskap, speil med lys, høyskap og to svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne. Det er montert vindu i våtsonen, utenfor dusjveggene. Mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksvifte på loftet trekker ut luft fra badet, og det er tilluftsspalte ved døren. Nye vannrør til badet ble lagt i 2014.

Vaskerom U. etasje:
Vaskerommet i underetasjen har våtromsvinyl og varmekabel på gulvet. Det er skyllekum samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Her finnes også stoppekran og fordelerskap for vannrør. Mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksvifte på loftet trekker ut luft fra vaskerommet. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Bad hybeldel:
Badet i hybeldelen har våtromsvinyl på gulv, servantinnredning, speil, wc, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Dusjkabinett ble montert i 2024.

Separat toalett:
I 1. etasje er det separat toalett med servant og veggmontert wc. Rommet er tilkoblet boligens avtrekksvifte på loftet og fremstår som funksjonelt.

Terrasse:
Terrassen ved inngangspartiet er på ca. 34 m² og ble etablert i forbindelse med tilbygget i 2025. Det er plass til både sofagruppe og spisebord, og terrassen ligger i direkte tilknytning til stuen via terrassedøren fra 2025. I tillegg finnes en terrasse på noe lavere nivå ved gavlveggen på ca. 9 m².

Lagring:
Innvendig i underetasjen finnes tre boder med romhøyde på 2,60 m. Det medfølger en prefabrikkert utebod på ca. 8 m² montert i 2024, oppført i trekonstruksjoner med enkel fundamentering på terreng og tak tekket med papp.

Overflater:
Gulv: Laminat i stue/spisestue/kjøkken i 1. etasje, soverom i 1. etasje og hybeldel i underetasjen. Gulvet er av Eterna klikkvinyl i entrè. Fliser på bad i 1. etasje. Våtromsvinyl på vaskerom og bad i underetasjen. Grovstøpte gulv i boder.
Vegger: Malte flater og malt tapet. Flislagte vegger på bad i 1. etasje. Ubehandlede plater i boder.
Himling: Malte flater. Skråflater i 2. etasje/loft.

Teknisk installasjon:
- Mekanisk avtrekksventilasjon, med vifte på loftet som trekker ut luft fra badene, separat toalett og vaskerom.
- 200 liters varmtvannsbereder fra 2025, montert i vaskerom med strømtilførsel via stikkontakt.
- I 2024 ble det lagt nye vannrør til kjøkken i 1. etasje, og i 2014 ble vannrør til bad og separat toalett i 1. etasje lagt med fordelerskap i vaskerommet med gulvsluk.
- Vannrør av kobberrør fra byggeåret i hybelbad/-kjøkken og vaskerom.
- Stoppekran er plassert i vaskerom.
- Avløpsrør av plast fra byggeåret.
- Elektrisk oppvarming med varmekabler i entré, bad og separat toalett i 1. etasje, samt vindfang, trappegang og vaskerom i underetasjen. For øvrig panelovner.
- Peisovn i stue/spisestue, montert i 2024. Elementpipe med fotbeslag og topplate over tak.
- 3 x 50 amp hovedsikringer og fordelingskurser med jordfeilautomater.
- Det elektriske sprede-/fordelernettet er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.
- El-anlegget er oppgradert med ny innmat i sikringsskapet i 2024, og det ble lagt nytt i 2. etasje/loft, tilbygget inngangsparti og kjøkken i 2025.
- Det foreligger samsvarserklæringer for utført el-arbeid i eiernes eiertid.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

1. Utvendig > Taktekking.
- Beskrivelse: Saltak tekket med betongstein fra byggeåret.
- Avvik: Taktekking og undertak har passert en betydelig del av forventet brukstid.
- Tiltak: Jevnlig kontroll anbefales. Fornyelse bør vurderes når materialene nærmer seg slutten av forventet brukstid eller ved tegn til slitasje.

2. Utvendig > Nedløp og beslag.
- Beskrivelse: Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.
- Avvik: Mangler snøfangere. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Tiltak: Kontroller funksjon på takrenner og nedløp. Vurder behov for snøfangere.

3. Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Beskrivelse: Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.
- Avvik: Veggene er tynnere og mindre isolert enn dagens krav. Kledning har alderspreg og tørkesprekker.
- Tiltak: Jevnlig vedlikehold anbefales. Tilleggsisolering kan vurderes ved oppgradering.

4. Utvendig > Vinduer
- Beskrivelse: Vinduer fra byggeåret med isolerglass.
- Avvik: Dårligere isoleringsevne enn nye glass. Mulighet for punktering.
- Tiltak: Tiltak normalt ikke nødvendig så lenge vinduene fungerer. Utskifting kan vurderes ved behov

5. Utvendig > Dører - 2.
- Beskrivelse: Inngangsdør i vindfanget i U. etasje av eldre dato.
- Avvik: Lavere isoleringsevne og sikkerhetsnivå enn nye dører.
- Tiltak: Utskifting eller justering kan vurderes ved redusert funksjon eller ønske om bedre isolering/sikkerhet

6. Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2.
- Beskrivelse: Loftstue m/alkove.
- Avvik: 20 mm høydeforskjell gjennom hele rommet, mer enn normalt.
- Tiltak: For å oppnå TG0 eller TG1 må høydeforskjeller rettes opp. Nytt gulv må legges.

7. Innvendig > Rom under terreng.
- Beskrivelse: Innvendig utforing og isolering av kjellervegger.
- Avvik: Utsatt konstruksjon, plastfolie i påforing, forhøyet fukt i bunnsvill.

- Tiltak: Nærmere undersøkelse anbefales. Tiltak for å redusere fuktbelastning bør vurderes.

8. Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Beskrivelse: Plastsluk med synlig klemring, skiftet i 2014.
- Avvik: Manglende dokumentasjon på utført arbeid.
- Tiltak: Fremskaff dokumentasjon hvis mulig. Ved fremtidig oppgradering bør løsningen kontrolleres nærmere

9. Kjøkken > U. etasje > stue/kjøkken - hybel > Avtrekk.
- Beskrivelse: Ingen avtrekksvifte over kokesone.
- Avvik: Manglende mekanisk avtrekk.
- Tiltak: Vurder montering av mekanisk avtrekk.

9. Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Beskrivelse: Vannrør av kobber fra byggeåret i hybelbad/-kjøkken og vaskerom.
- Avvik: Eldre rør, økt risiko for korrosjon og lekkasje.
- Tiltak: Jevnlig kontroll. Utskifting kan vurderes ved modernisering

10. Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Beskrivelse: Plastrør fra byggeåret.
- Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Tiltak: Følg med på tegn til dårlig avrenning/lukt. Utskifting anbefales ved oppgradering av våtrom/kjøkken.

11. Tomteforhold > Drenering.
- Beskrivelse: Drenering fra byggeåret.
-Avvik: Høy alder, usikker restlevetid, saltutslag på bodvegg.
- Tiltak: Følg med på utvikling av saltutslag/fukt. Oppgradering bør vurderes ved økt

12. Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Beskrivelse: Grunnmur av Leca-blokker.
- Avvik: Litt lite puss på grunnmur/gavlvegg mot nordøst/stue.
- Tiltak: Følg med på tegn til fukt/kondens. Puss grunnmur/gavlvegg slik at den blir heldekkende.

Bygningsdeler som har fått TG3:

1. Våtrom > U. etasje > vaskerom > Generell.
- Beskrivelse: Vaskerom med våtromsvinyl på gulvet.
- Avvik: Mangelfull konstruksjon/oppbygging etter dagens krav. Høy alder.
- Tiltak: Omfattende oppgradering nødvendig. Tettesjikt, sluk og røropplegg bør oppgraderes og dokumenteres.
- Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000 kr.

2. Våtrom > U. etasje > bad - hybel > Generell.
- Beskrivelse: Bad i hybelen med våtromsvinyl og dusjkabinett.
- Avvik: Mangelfull konstruksjon/oppbygging etter dagens krav. Høy alder.
- Tiltak: Omfattende oppgradering nødvendig. Membran, slukløsning og overflater bør moderniseres og dokumenteres.
- Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000 kr.

**Parkering**
Eiendommen har biloppstillingsplass for 2 biler i asfaltert nedkjørsel på egen tomt.

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**
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort?
2024 - Revet vegg for åpen kjøkken og stueløsning - Arbeid utført selv
2024 - Nytt kjøkken - arbeid utført av Nordstrand Entreprenør AS og EL Alliansen AS
2024 - Lagt nytt gulv, laminat - arbeid utført av VS Gulvlegger
2024 - Nytt sikringsskap - arbeid utført av EL Alliansen AS
2024 - Ny peis - Arbeid utført av  Gnisten Peis og Murservice AS
2024 - Malt overflater, vinduer og dører - Stue, kjøkken, hybel og alle soverom - Arbeid utført selv
2024 - Nytt dusjkabinett satt inn på bad i hybel - arbeid utført selv
2024 - Satt opp ferdig-bod fra OBS Bygg - arbeid utført selv
2024 - Satt inn inngangsdør og branndør hybel - arbeid utført av Merkur Bolig AS
2025 - Lekkasje tak ved pipe - arbeid utført av Stenberg Vedlikehold AS
2025 - Ny varmtvannstank (200L Høiax bereder), ny sikkerhetsventil til varmtvannstank og ny kran i hybel - arbeid utført av Vito Teknisk Entreprenør AS
2025 - Bygget inn råloft til loftstue og soverom, satt inn nytt vindu, nye strømuttak - Arbeid utført av Merkur Bolig AS og EL Alliansen AS
2025 - Nytt gulv (laminat) hybel -Arbeid utført av Merkur Bolig AS
2025 - Fasadevask - Arbeid utført av Areal Multidrift AS
2025 - Tilbygg nytt inngangsparti på ca 10,1BTA og 14,3 BYA, drenering, planering, asfaltering av gangvei fra

gårdsplass til inngangsdør,
platting - arbeid utført av LY Entreprenør AS, Vital Elektro AS og Blaker Gårdsmiljø AS (Mottatt bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten i
februar 2026 om at tilbygget er registrert i Eiendomsregisteret).
2026 - Lagt ny platting i skråning - Arbeid utført selv
2024 | 2025 | 2026

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- 1. oktober 2024
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
- Ja
Selges eiendommen på vegne av noen andre?
- Nei
Har du kjennskap til eiendommen?
- Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
- Ja
Polisenummer: 34273138
Forsikret i: Fremtind

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn: Rent Bygg AS, c/o Økonor Oslo Arbeidet: Renovert bad og toalettrom,
flislagt, ny membran, dusj, vask og vegghengt toalett
Årstall: 2014.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført mai-juni 2014. Nytt betonggulv på ny membran.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 - Satt opp ferdig-bod fra OBS Bygg - arbeid utført selv 2024 - Ny peis - Arbeid
utført av Gnisten Peis og Murservice AS 2025 - Lekkasje i taket ved pipe. Ny takpapp opp ble lagt opp etter pipe, som før lå kun
inntil. Vistnok ikke unormal byggemåte for hus fra 80 tallet. Arbeid utført av Stenberg Vedlikehold AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025 - Drenering av fremside bolig ved nytt inngangsparti under balkong. Arbeid
utført av Blaker Gårdsmiljø AS.

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: 2024 - Nytt sikringsskap - arbeid utført av EL Alliansen AS 2024 - Nye stikkontakter
og lagt opp strøm på kjøkken - arbeid utført av EL Alliansen AS 2025 - Nye strømuttak i 2 etg - Arbeid utført av EL Alliansen AS
2025 - Lagt opp strøm til nye lysskinner i stue, og kjøkken. Arbeid utført av EL Alliansen AS 2025 - Lagt opp ny strømkurs til nytt
inngangsparti, monterte spotter i tak, varmekabler inne/ute(betong ved inngangsparti samt takrenner) , strømuttak inne og ute.
Arbeid utført av Vital Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? Tidligere eier informerte om at:
2016 - Elkontroll utført av Hafslund nett 04.05.2016. Avvik utbedret
av firma KW Elektro 09.07.2016

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei
Eventuell kommentar:
2025 - Tilbygg nytt inngangsparti på ca 10,1BTA og 14,3 BYA, drenering, planering, asfaltering av
gangvei fra gårdsplass til inngangsdør, platting - arbeid utført av LY Entreprenør AS, Vital Elektro AS og Blaker Gårdsmiljø AS
(Mottatt bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten i februar 2026 om at tilbygget er registrert i Eiendomsregisteret).
2025 - Satt inn
større vindu i forbindelse med utbedring av 2 etasje.
2025 - Bygget inn råloft til loftstue og soverom, satt inn nytt vindu, nye
strømuttak - Arbeid utført av Merkur Bolig AS og EL Alliansen AS

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
2024:
- Revet vegg for å etablere åpen kjøkken- og stueløsning – utført av eier selv.
- Nytt kjøkken – utført av Nordstrand Entreprenør AS og EL Alliansen AS.
- Nytt laminatgulv (BerryAlloc Grand Avenue) – utført av VS Gulvlegger.
- Nytt sikringsskap – utført av EL Alliansen AS.
- Ny peis – utført av Gnisten Peis og Murservice AS.
- Malte overflater, vinduer og dører i stue, kjøkken, hybel og alle soverom – utført av eier selv.

- Nytt dusjkabinett på bad i hybel – utført av eier selv.
- Oppføring av ferdig bod fra OBS Bygg – utført av eier selv.
- Ny inngangsdør og branndør til hybel – utført av Merkur Bolig AS.
2025:
- Utbedring av lekkasje i tak ved pipe – utført av Stenberg Vedlikehold AS.
- Ny varmtvannstank (200 l Høiax bereder), ny sikkerhetsventil og ny kran i hybel – utført av Vito Teknisk Entreprenør AS.
- Innredning av råloft til loftstue og soverom, nytt vindu og nye strømuttak – utført av Merkur Bolig AS og EL Alliansen AS.
- Nytt laminatgulv i hybel – utført av Merkur Bolig AS.
- Fasadevask – utført av Areal Multidrift AS.
- Tilbygg med nytt inngangsparti (ca. 10,1 m² BTA og 14,3 m² BYA), drenering, planering, asfaltering av gangvei fra gårdsplass til inngangsdør samt platting – utført av LY Entreprenør AS, Vital Elektro AS og Blaker Gårdsmiljø AS. Det foreligger bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten (februar 2026) på at tilbygget er registrert i Eiendomsregisteret.
2026:.
-Ny platting i skråning – utført av eier selv

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: Litt fuktinnsig i kjellerrom under veranda, fuktmerke i hjørnet. Ingen lukt av fukt/råte. Dette ble utbedret i november
2025 av Blaker Gårdsmiljø AS som drenerte her.

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: Små sorte maur observert i kjeller og hovedetasje.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- Ja.

26. Vet du om det er påbud/?heftelser/?krav/?manglende tillatelser ved eiendommen?
- Ja
Beskriv: Tidligere eier har opplyser følgende heftelse: V/A (Vann og avløp) - ledninger til Svaleveien 1B krysser over eiendommen. Felles ledninger videre for Svaleveien 1A og 1B krysser over eiendommer i Vårveien 20 og 22.

**Bygningssakkyndig**

Finn Halvor Bjørntvedt

**Byggemåte**
Boligen er en enebolig fra 1984 over tre plan med hybeldel. Grunnmuren er av Leca-blokker, antatt fundamentert på fjell. Ytterveggene er bindingsverk med utvendig liggende kledning. Taket er saltak i trekonstruksjon, tekket med betongstein. Etasjeskillere er av trebjelkelag, og gulvet i underetasjen er støpt på komprimerte masser. Vinduer og dører er hovedsakelig fra byggeåret, med trekarmer og isolerglass, men noen er nyere. Boligen har terrasser og balkong i trekonstruksjon. Enkelte deler av boligen, som loft og deler av underetasjen, er innredet til boligformål uten omsøkt bruksendring. Byggemåten er typisk for 1980-tallet, med senere tilbygg og oppgraderinger

**Innbo og løsøre**
Alt av integrerte hvitevarer medfølger (kjøkken oppe og hybel).

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Vaskemaskin nede/hybel.
- Tørketrommel, kjøleskap/frys nede medfølger ikke med.
- Kjøleskap i hybel.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Hvilke fast monterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?
-Taklampe kjøkken, over spisestue.
- Eikehylle kjøkken.
- Hvit hylle over sofa.
- Hyller soverom 2 og 3.
- Skoskap hybel.
- Skotørker i kjeller.

**Adgang til utleie**
Eiendommen er en selveid enebolig. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Deler av underetasjen (hybeldelen) og loftet er innredet og benyttes til boligformål (rom for varig opphold), men er på opprinnelige tegninger godkjent som bod (tilleggsdel). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ikke omsøkt. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen. Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er D
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.

**Oppvarming**
Boligen har oppvarming basert på elektrisitet, med supplement fra vedfyring/ildsted. Ventilasjonen er oppgitt som periodisk avtrekk.

**Informasjon om strømforbruk**
Beregnet vektet levert energi i normert klima er oppgitt til 216,11 kWh/m² per år. Dette er et nøkkeltall som benyttes for å vurdere bygningens energieffektivitet, hvor ulike energikilder vektes ulikt. Beregnet levert energi i lokalt klima er også oppgitt til 216,11 kWh/m² per år, tilsvarende et beregnet årlig energibehov på ca. 55 957 kWh.

Selger opplyser at tilknyttede strømkostnader forrige år utgjorde ca. kr 18 760,-. Energiforbruk og kostnader vil variere fra husstand til husstand, avhengig av blant annet bruksmønster, innetemperatur, antall beboere og strømpris.

Boligen har Norgespris-avtale, etablert 04.12.2025.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 32 295,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Feie og tilsynsgebyr: 237,-
- Renovasjonsgebyr: 13.096.35,-
- Vann og avløpsgebyr: 19.961,56,-
Totale avgifter: 32.296,-

Eiendomsskatt: Kr. 6.304,-
Dette er et estimat av kommunale avgifter.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres i fire terminer per år, med følgende forfallsdatoer:
termin: 25. mars
termin: 25. mai
termin: 25. august
termin: 25. oktober
Dersom forfallsdatoen faller på en lørdag eller søndag, flyttes forfallet til første påfølgende virkedag.

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

- Årlig bygningsforsikring fra Fremtind. Kr 13.630,- pr år.
- Alarm fra Sector alarm. kr 484,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor. Kr 650,- pr mnd.

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

**Eiendomsskatt**
Kr 6 304,- 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 4 108 393,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 12 297 704,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

**Forsikring**

Fremtind
Polisenr: 34273138

**TV/Internett/Bredbånd**
Boligen er tilknyttet Telenor.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 009 kvm (Eiertomt)
Tomten er 1 009,40 m² hvilket er forholdsvis romslig for området. Tomten er pent opparbeidet, har gode sol- og utsiktsforhold og ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Simensbråten/Nordstrand i Oslo. Svaleveien ligger i et rolig villastrøk med nærhet til grøntområder, bymessige fasiliteter og gode forbindelser videre mot sentrum.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik Eiendomsmegling i forbindelse med fellesvisninger.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Svaleveien 1A har en attraktiv beliggenhet i Ekebergskrenten, et veletablert boligområde i bydel Nordstrand. Her bor man i et villaområde med mange barnefamilier og videre innover veien er det lite trafikkerte smågater som er fine for barn, samtidig som det er kort vei til både sentrum, sjøen og et bredt utvalg av servicetilbud. Beliggenheten kombinerer det beste av to verdener: nærhet til bylivet i Bjørvika og Sørenga, med Operaen, Munchmuseet, Deichman, sjøbad, restauranter og hyggelige møteplasser, samtidig som Ekebergsletta, Brannfjell og Ekebergparken ligger i nærområdet og byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Her er det gode turmuligheter, lekeområder, idrettsanlegg og grønne lunger som gjør hverdagen enkel for både små og store.

Området er spesielt godt egnet for barnefamilier, med kort vei til flere barnehager, Ekeberg skole, Brannfjell skole og Ryenberget skole. I nærområdet finnes også et aktivt idrettsmiljø med blant annet KFUM og Bækkelagets Sportsklub, som tilbyr aktiviteter som fotball, håndball, ski, friidrett og orientering.
Daglige innkjøp kan enkelt gjøres ved flere nærliggende dagligvarebutikker, blant annet Rema 1000, Kiwi, Spar og Jacobs på Holtet. I tillegg er det kort kjøreavstand til servicetilbudene på Manglerud, Bryn og Lambertseter senter.

Kollektivtilbudet er godt, med kort gangavstand til buss ved Benveien og T-bane fra Ryen, hvor flere linjer gir enkel adkomst til sentrum og resten av byen. Det er også kort vei til Bryn stasjon, Oslo Hospital og Oslo S med bil eller kollektivt.

Dette er en beliggenhet som passer perfekt for deg som ønsker en trygg og grønn ramme rundt hverdagen, uten å gi slipp på nærheten til byen, sjøen og alt Oslo har å by på.

**Offentlig kommunikasjon**
Eiendommen har gode kollektivmuligheter i nærområdet med kort vei til både buss, T-bane og tog. Nærmeste bussholdeplass er Benveien, kun ca. 2 minutters gange fra boligen, med linje NC2 og 23. Fra Ryen T-banestasjon, ca. 9 minutters gange unna, går linjene 1, 2, 3, 4 og 5, som gir enkel adkomst til store deler av Oslo.

**Skoler og barnehager**
Barnehager i nærområdet:
- Rygin barnehage - 4 minutters gange.
- Brumlebassen barnehage - 5 Minutters gange.
- Svartdalsparken kanvas-barnehage - 7 minutters gange.

Skoler i nærområdet:
- Ryenberget skole - 7 minutters gange.
- Ekeberg skole - 12 minutters gange.
- Høyenhall skole - 15 minutters gange.
- Manglerud skole - 22 minutters gange.
- Brannfjell skole - 23 minutters gange.
- Lambertseter videregående skole - 5 minutter med bil.
- Etterstad videregående skole 8 minutter med bil.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det er utstedt ferdigattest for nybygg (enebolig) datert 21.11.1986. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 01.02.1982. Dagens planløsning samsvarer ikke med de godkjente tegningene:
- 2. etasje (loft) er i dag innredet og benyttes til boligformål (soverom, loftstue med trapp og alkove). Arealet er på de opprinnelige tegningene godkjent som bod (tilleggsdel).
- I underetasjens hybeldel er det innredet stue/kjøkken og bad i arealer som på de opprinnelige tegningene er godkjent som bod (tilleggsdel). Rommene benyttes i dag til boligformål (hoveddel).
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig tiltak.
- I 1. etasje ble det i 2024 etablert en åpen løsning ved fjerning av vegg mellom kjøkken og stue/spisestue.
- Det ble i 2025 oppført et tilbygg til inngangspartiet.
Plan- og bygningsetaten har i brev datert 25.08.2025 bekreftet at tiltaket ikke er søknadspliktig.

Videre er det på eiendommen oppført en frittliggende

utebod på ca. 8 m² (byggeår 2024), etablert terrasser på henholdsvis ca. 34 m² og 9 m², samt anlagt en nyere platting (2026).

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015, Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Kommuneplankartet viser også hensynssoner i området, og reguleringsinformasjon må derfor kontrolleres opp mot kommuneplanen.
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-4220 – Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, også kjent som Småhusplanen, vedtatt 15.03.2006, med senere endringer. Planens formål er å legge til rette for småhusbebyggelse og samtidig ivareta områdets kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon, kulturminner og biologisk mangfold.

Reguleringskart viser også at deler av området berøres av eldre reguleringsplan S-686, vedtatt 14.09.1957, som gjelder regulering av Svaleveien mellom Vårveien og Simensbråtveien. Denne planen har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
I henhold til Småhusplanen tillates inntil 24 % av tomtens areal bebygd. Dette betyr at bygninger, garasje/carport og parkeringsplasser på terreng normalt inngår i beregningen av hvor mye av tomten som kan bebygges. For enkelte områder langs bekkedrag eller særskilte områder kan lavere utnyttelse gjelde, men hovedregelen i planen er 24 %.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og tilpasses eksisterende bebyggelse i nærområdet. Det innebærer at høyde, lengde/bredde, grunnflate, volum, takform og materialbruk skal vurderes opp mot det som allerede finnes i nærområdet. Dersom området har en ensartet bebyggelsesstruktur, skal ny bebyggelse videreføre denne.

Planen legger stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-/terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates som hovedregel ikke. Ferdig planert terreng skal i utgangspunktet tilsvare eksisterende terrengnivå. Det er også krav om at større trær skal bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Tiltak eller byggegroper innenfor treets rotsone tillates ikke. Maksimalt 40 % av tomtens areal, inkludert bebygd areal, kan opparbeides med harde og vannugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

For bebyggelse tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter. For flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Tiltakets totale høyde skal ikke overstige 10,5 meter.

Minste tomtestørrelse etter Småhusplanen er 600 m². Videre stilles det krav til uteoppholdsareal, blant annet minimum 200 m² for enebolig og 300 m² for tomannsbolig. Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig med hensyn til sol, støy og andre miljøbelastninger, og være egnet for aktivitet og lek.

Reguleringskartet for Svaleveien 1, gnr. 149 bnr. 124, er datert 08.05.2026. Kartet viser at eiendommen omfattes av regulering på vertikalnivå 2, altså bakkenivå, og at det i tillegg finnes regulering på vertikalnivå 3, altså over bakkenivå. Gjeldende kommunedelplan i området er KDP-17, og det er registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. Kartet er et sammenstilt reguleringskart og kan ikke brukes direkte til byggesak.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Ved bruk av reguleringskart eller innsynsløsninger må informasjonen derfor kontrolleres mot kommuneplanen.

Det gjøres oppmerksom på at byggesøknader fra 01.07.2025 må sendes inn via digital søknadsløsning, og ikke via e-post. Videre har Plan- og bygningsetaten opplyst at flere eldre reguleringsplaner bruker Oslo lokal høyde som høydereferanse. Ved prosjektering i slike planer må det for saker sendt inn etter 01.01.2015 legges til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefales søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:
Det fremgår ikke konkrete pågående plansaker av de oversendte reguleringsdokumentene. Det anbefales derfor å kontrollere dette i Oslo kommunes saksinnsyn før salgsoppgaven ferdigstilles.

Pågående byggesaker:
Det fremgår ikke konkrete pågående byggesaker av de oversendte reguleringsdokumentene. Det anbefales derfor å kontrollere dette i Oslo kommunes saksinnsyn før salgsoppgaven ferdigstilles.

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

301/149/124:

19.09.1919 - Dokumentnr: 912313 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

11.09.1925 - Dokumentnr: 912297 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

18.09.1925 - Dokumentnr: 912298 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde

19.01.1934 - Dokumentnr: 910028 - Best. om vann/kloakkledn.

02.07.1938 - Dokumentnr: 7882 - Best. om vann/kloakkledn.

02.07.1938 - Dokumentnr: 7883 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1980 - Dokumentnr: 14585 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1983 - Dokumentnr: 19949 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:149 Bnr:875

03.09.1915 - Dokumentnr: 900454 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:149 Bnr:4

12.04.1938 - Dokumentnr: 4136 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:149 Bnr:345

23.06.1983 - Dokumentnr: 17957 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:149 Bnr:875

02.07.1938 - Dokumentnr: 7884 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:149 Bnr:345
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

02.06.1988 - Dokumentnr: 36034 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:149 Bnr:432
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

02.10.2017 - Dokumentnr: 1074644 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:149 Bnr:345
Bestemmelse om ansvar ved fremtidig skade på kloakk- og/eller vannledning

**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.

## 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.

**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: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 136 000,-
Finn.no fornying-april kr. 5 900,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
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 interiørveileding kr. 3 500,-

Samlet skal selger betale kr. 218 100,- 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 7. august 2026

**Ansvarlig megler**
Frode Briskeby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99408100

**Meglerforetaket**
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

**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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Svaleveien 1A

Nabolaget Simensbråten - vurdert av 162 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Ryenberget skole (1-10 kl.)** | **7 min** |
| 181 elever, 15 klasser | 0.5 km |
| **Ekeberg skole (1-7 kl.)** | **12 min** |
| 852 elever, 36 klasser | 1 km |
| **Høyenhall skole (1-10 kl.)** | **15 min** |
| 579 elever, 31 klasser | 1.2 km |
| **Manglerud skole (1-10 kl.)** | **22 min** |
| 1071 elever, 46 klasser | 1.9 km |
| **Brannfjell skole (8-10 kl.)** | **23 min** |
| 597 elever, 36 klasser | 2 km |
| **Lambertseter videregående skol...** | **5 min** |
| 825 elever, 30 klasser | 2.7 km |
| **Etterstad videregående skole** | **8 min** |
| 588 elever, 41 klasser | 4.3 km |

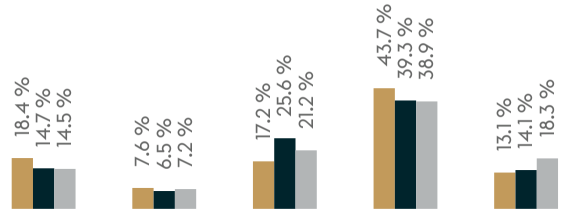
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Benveien** | **2 min** |
| Linje NC2, 23 | 0.2 km |
| **Ryen** | **9 min** |
| Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 0.8 km |
| **Bryn stasjon** | **5 min** |
| Linje L1 | 3.2 km |
| **Oslo Hospital** | **7 min** |
| Linje 13, 19 | 3 km |
| **Oslo S** | **9 min** |
| Totalt 24 ulike linjer | 5 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Rygin barnehage (1-5 år)** | **4 min** |
| 61 barn | 0.3 km |
| **Brumlebassen barnehage (0-5 år...** | **5 min** |
| 52 barn | 0.4 km |
| **Svartdalsparken Kanvas-barneha...** | **7 min** |
| 68 barn | 0.6 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Simensbråten | 2 526 | 1 050 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 92/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 86/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 72/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Svartdalen balløkke | 10 min |
| Ekeberg skole | 13 min |
| SATS Ryen | 13 min |
| EVO Ryen | 14 min |

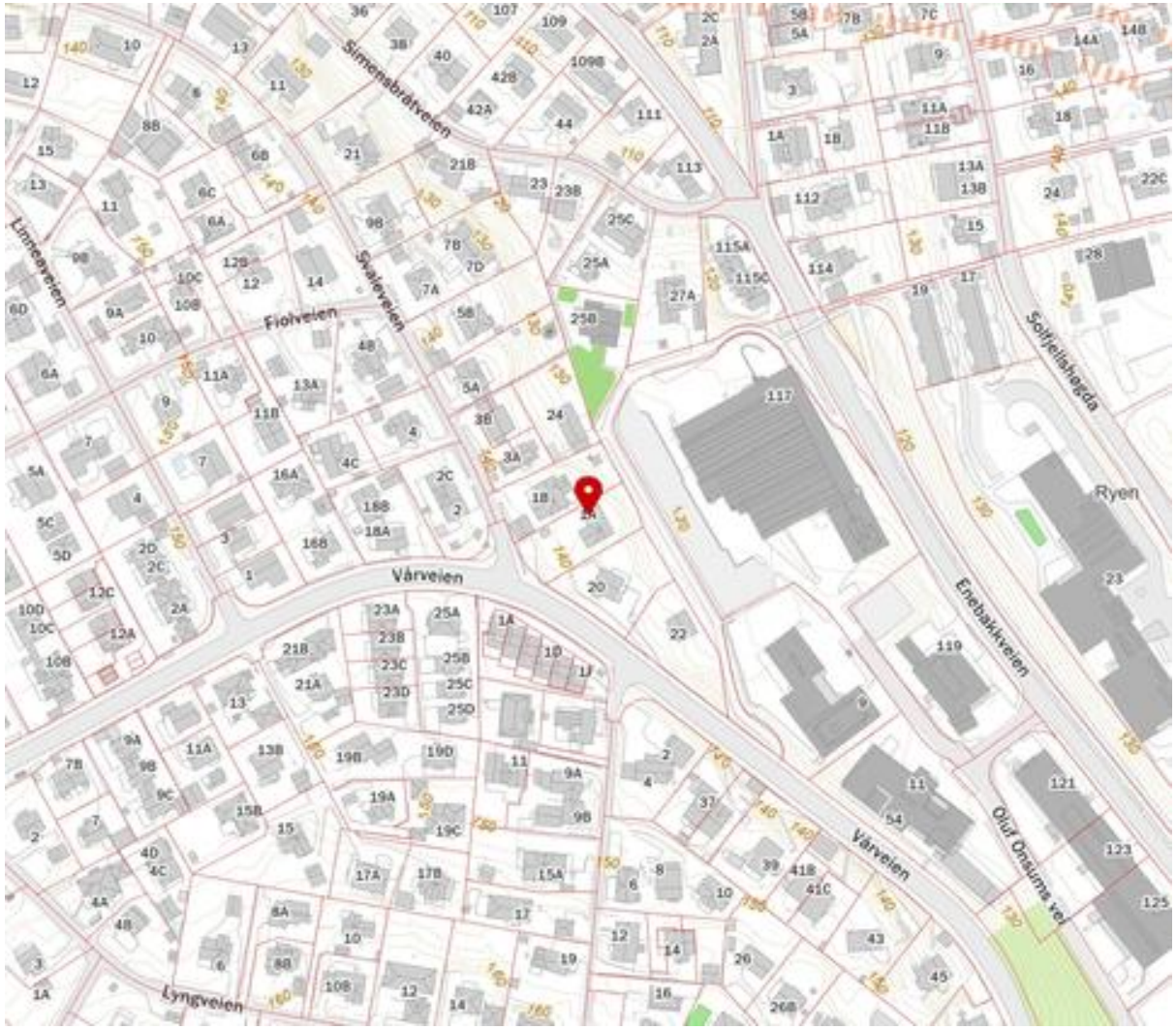
*«Godt sted å bo. I byen, på landet.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100




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

Svaleveien 1 A, 1182 OSLO
OSLO kommune
gnr. 149, bnr. 124

**Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 245 m²**



**Befaringsdato:** 04.05.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26102 **Eiendomsverdi ref nr:** BO1583

**Autorisert foretak:** Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

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.

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

**Rapportansvarlig**

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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




**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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




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

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




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

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




**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over i alt 3 plan, med hybeldel i del av U. etasjen.

Nåværende eiere overtok boligen i 2024 og har i ettertid fått utført omfattende oppgraderinger + tilbygg av inngangsparti i 1. etasje samt at tidligere råloft har blitt innredet og innlemmet i boligen.

I 2026:
* Bygget ny platting i skråning.

I 2025:
* Utbedret lekkasje i tak ved pipe.
* Montert ny 200 l varmtvannsbereder.
* Opprinnelig råloft ble innredet til loftstue og soverom, med montering av nytt vindu samt etablering av nye elektriske sprede -/fordelernett.
* Lagt nytt laminatgulv i hybeldel.
* Utført fasadevask.
* Boligen ble tilbygget med nytt inngangsparti, inkludert drenering ved soverom/inngangssiden, planering, asfaltering av gangvei fra gårdsplass til inngangsdør samt bygging av platting.

I 2024:
* Revet vegg for å etablere åpen løsning mellom kjøkken og stue/spisestue.
* Montert ny kjøkkeninnredning m/integrerte hvitevarer.
* Lagt nye laminatgulv.
* Montert ny innmat i sikringsskapet.
* Montert ny peisovn i stue/spisestue.
* Overflatebehandlet innvendige flater samt malt vinduer og dører i stue, kjøkken, hybeldel og soverom.
* Montert nytt dusjkabinett på bad i hybeldel.
* Montert prefabrikkert utebod.
* Montert ny inngangsdør og brannklassifisert dør til hybeldel.

Samlet sett gir dette en romslig og innholdsrik enebolig med hybeldel i U. etasjen.

Boligen holder en normal standard. Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder på bad i hoveddel og alder på noen av bygningsdeler + rekkverkshøyder ved veranda/terrasse. Badet i hybeldel og vaskerommet i hoveddel har begge en konstruksjon/oppbygging som er mangelfulle i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av disse våtrommenes tettesjikt/membran for at de skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for bad i hybeldel og vaskerommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

**Enebolig m/hybeldel - Byggeår: 1984**

UTVENDIG Gå til side

* Gulv/etasjeskillere av trebjelkelag og støpt gulv på komprimerte masser i U. etasje.
* Saltak i trekonstruksjoner, som er tekket med betongstein. Tak og taktekking er fra byggeåret og vurderes til TG 2 etter alder.
* Yttervegger over grunnmur i bindingsverk med utvendig liggende kledning.
* Vinduer og dører fra byggeåret + at det i 2025 ble montert nye vinduer i loftstuen + nye vinduer og terrassedør samt inngangsdør i tilbygd inngangsparti.
* Fra ved inngangssiden er det terrasse på ca 34 m² og terrasse på noe lavere nivå ved gavlvegg som er ca 9 m². Fra ett soverom i 1. etasje er det utgang til balkong på ca 6 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM Gå til side

1. etasje)
* Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2014 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og antar bruk av påføringsmembran. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid og tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 2.

U. etasje)
* Vaskerom med våtromsvinyl på gulvet samt varmekabel.

* Bad i hybelen med våtromsvinyl på gulvet og dusjkabinett.

Badet i hybeldel og vaskerommet i hoveddel har begge en konstruksjon/oppbygging som er mangelfulle i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av disse våtrommenes tettesjikt/membran for at de skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for bad i hybeldel og vaskerommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

KJØKKEN Gå til side

1. etasje)
I 2024 ble det montert kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, det ble samtidig åpnet opp mellom kjøkken og stue/spisestue.
Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

U. etasje/hybel)
Det er montert hybel-kjøkken.
Det er montert komfyrvakt.

SPESIALROM Gå til side

1. etasje:
Separat toalett med servant og veggmontert wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Mekanisk avtrekksventilasjon, med vifte på loftet og som trekker ut luft fra badene, separat toalett og vaskerom.
* 200 l varmtvannsbereder, som er stemplet produksjonsår 2025, og som er montert i vaskerommet og med strømtilførsel via stikkontakt
* I 2024 ble det lagt nye lagt nye vannrør til kjøkken i 1. etasje og i 2014 i bad og separat toalett i 1. etasje, som er lagt med fordelerskap i vaskerommet med gulvsluk. Vannrør av kobberrør fra byggeåret i hybelbad/-kjøkken og vaskerommet. Stoppekran i vaskerom.

# Beskrivelse av eiendommen

* Avløpsrør av plastrør fra byggeåret.
* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i entre, bad og separat toalett i 1. etasje + vindfang, trappegang og vaskerom i U. etasje, forøvrig panelovner.
* Peisovn i stue/spisestue, som ble montert i 2024. Elementpipe, som over tak har fotbeslag og topplate.
* 3 x 50 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett i jordet og utjordet anlegg fra forskjellige år,
Det elektriske anlegget har blitt oppgradert ved at det i 2024 ble montert ny innmat i sikringsskapet, i 2025 ble det lagt nytt i 2. etasje/loft og i tilbygget inngangsparti og kjøkken. Eiere har Samsvarserklæringer for utført el-arbeid i deres eiertid.

TOMTEFORHOLD Gå til side

* Grunnmur av Leca-blokker, som antas å være fundamentert på faste masser/fjell. Grunnmuren er synlig innvendig i boder.
Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur.
Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

* Dreneringen antas å være fra byggeåret, med noe synlig grunnmursplast. Dreneringen er vurdert til TG 2 etter alder. Grunnmuren er trolig fundamentert på fjell og dette gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene. Det er noe synlig saltutslag i bodvegg. Takvann er ikke i rør ledet bort fra grunnmuren.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig m/hybeldel**

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

Vedrørende avvik fra byggemeldt/godkjent tegninger :

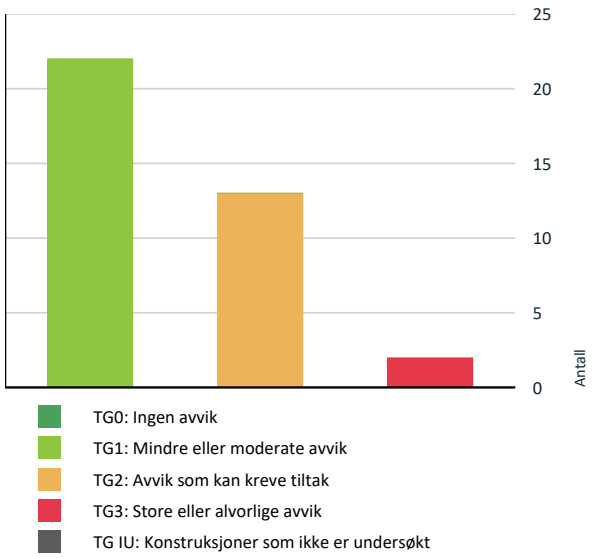
* Loftet er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bod (tilleggsdel). Loftarealet er i dag innredet og benyttes til boligformål, og omtales som soverom, loftstue m/trapp og alkove. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ikke omsøkt.

* Hybeldelens areal i stue/kjøkken som er innredet med kjøkkeninnredning, er i byggesak byggemeldt og godkjent som bod. Tilsvarende gjelder del av hybeldelens bad, hvor areal er byggemeldt og godkjent som bod. Det er samme bodareal som på opprinnelige tegninger er godkjent som bod/tilleggsdel. Arealet er i dag innredet og benyttes til boligformål som del av hybeldelens stue/kjøkken og bad. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ikke omsøkt.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

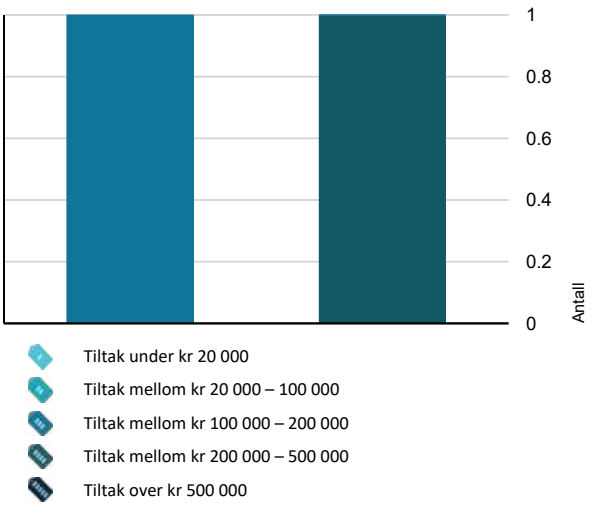
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Ved omsetning av boliger/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Boligen/bygningen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og tilfredstiller av den grunn ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt isolering. Boligen har stort sett komponenter fra byggetiden og ombyggingen i 2016. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig m/hybeldel

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > U. etasje > vaskerom > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > U. etasje > bad - hybel > Generell** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører - 2** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Kjøkken > U. etasje > stue/kjøkken - hybel > Avtrekk** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG M/HYBELDEL

**Byggeår**
1984

**Kommentar**
Iflg Norges Eiendommer.

**Standard**
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

**Vedlikehold**
Boligen er normalt vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | |
|---|---|
| Ombygging og tilbygg | I 2025 ble opprinnelig råloft innredet og innlemmet i boligen + at det ble tilbygget inngangsparti i 1. etasje samt terrasse. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig fra loftet.
Saltak i trekonstruksjoner, som er tekket med betongstein fra byggeåret.

Takstein ut til å være ok og det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.
Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert etter alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Saltak tekket med betongstein og undertak fra byggeåret har passert en betydelig del av forventet brukstid og er vurdert til TG 2 ut fra alder. Dette gir økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og funksjon, både for takstein og undertak, selv om det ikke nødvendigvis er registrert lekkasjer.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av takflaten og undertaket. Fornyelse av taktekking og undertak bør vurderes når materialene nærmer seg slutten av forventet brukstid eller dersom det oppstår tegn til slitasje.

Tilstandsgrad for taktekkingen/-stein er vurdert med tanke på alder.

### TG 1 Taktekking - 1

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Tak over tilbygget inngangspart, ikke besiktiget annet enn fra terrassen.

Relativt flatt tak, som er tekket med papp/folie og med nedløpsrør.

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

* Det er ikke montert snøfangere.
* Det er montert stigetrinn til pipe.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.
Takvann ledes i rør bort i fra grunnmuren.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag har noe alderspreg. Funksjon på takrenner og nedløp er ikke kontrollert.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Beslag med alderspreg kan ha økt vedlikeholdsbehov og noe usikkerhet knyttet til videre levetid. Manglende snøfangere kan medføre risiko for snø-/isras der personer eller eiendom kan bli utsatt.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere funksjon på takrenner og nedløp. Behov for snøfangere bør vurderes ut fra takfall, snømengder og hvor snø/is kan falle ned.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig fra loftet.
Saltak i trekonstruksjoner, som er tekket med betongstein fra byggeåret.

Taket ble isolert ved innredning av loftet i 2025.

## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger over grunnmur i bindingsverk med utvendig, liggende kledning.

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger.
Yttervegger over grunnmur antas å være oppført etter byggeårets krav.

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Veggene er tynnere og mindre isolert enn dagens krav.
Utvendig kledning har alderspreg og tørkesprekker.
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Lavere isoleringsevne og eldre byggemåte kan gi økt varmetap og noe redusert komfort sammenlignet med nyere yttervegger. Alderspreget kledning med tørkesprekker kan medføre økt vedlikeholdsbehov og økt risiko for fuktinntrengning i kledningen over tid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendig kledning og overflater. Tilleggsisolering kan vurderes ved fremtidig oppgradering.

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer som er fra byggeåret med trekarmer og med isolerglass.

# Tilstandsrapport

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.
Vinduer med isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn dagens krav.

Tilstandsgrad for disse er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn nye glass.
Tilstandsgraden for vinduene er vurdert på grunn av alder og isoleringsevne.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduer med isolerglass og trekarmer fra 1984, har passert forventet levetid. Isolerglass med denne alder har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger. Dette kan gi noe økt varmetap og redusert komfort nær vinduene, uten at det nødvendigvis innebærer funksjonssvikt. Mindre skader i treverket kan også forekomme. Bygningsdelene kan likevel fortsatt oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig så lenge isolerglassene er hele og fungerer som forutsatt.
Disse vinduer er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

## TG 1 Dører

**Beskrivelse**

I 2025 ble montert ny terrassedør og inngangsdør i tilbygd inngangsparti samt at det i 2024 ble montert ny inngangsdør i stuen i U. etasje.

## TG 1 Vinduer - 2

**Beskrivelse**

I 2025 ble montert nye vinduer i loftstuen + nye vinduer i tilbygd inngangsparti.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

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

**Beskrivelse**

1. etasje:
Fra ved inngangssiden er det terrasse på ca 34 m² og terrasse på noe lavere nivå ved gavlvegg som er ca 9 m².
Fra ett soverom i 1. etasje er det utgang til balkong på ca 6 m².

## TG 2 Dører - 2

**Beskrivelse**

Inngangsdør i vindfanget i U. etasje er av eldre dato/byggeåret.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Inngangsdør i vindfanget i U. etasje er av eldre dato/byggeåret.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre inngangsdør har normalt lavere isoleringsevne, tetthet og sikkerhetsnivå enn nyere dører. Alder gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid og funksjon.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom døren fungerer som forutsatt. Utskifting eller justering kan vurderes ved redusert funksjon, slitasje eller ønske om bedre isoleringsevne/sikkerhet.

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Det er opplyst at det er lagt varmekabel i støpt plate/repos ved inngangsdør i 1. etasje.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv:
Gulv med laminat, våtromsvinyl og fliser.
Grovstøpte gulv i boder.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader, utover etter normal bruk, utoder etter normal bruk.

Vegger:
Vegger med malte flater, malt tapet og fliser.
Ubehandlede plater i boder.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:
Himlinger med malte flater, skråflater i 2. etasje/himlinger.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Det er etasjeskillere av trebjelkelag samt støpte plate på komprimerte masser i U. etasje.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

2. etasje/loft: Soverom.
1. etasje: Stue/spisestue/kjøkken.
U. etasje: Stue/kjøkken.

2. etasje/loft:
* I soverommet ble det målt høydeavvik på 13 mm gjennom hele rommet.

1. etasje:
* I stue/spisestue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 13 mm gjennom hele rommet.

U. etasje
* I stue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 4 mm gjennom hele rommet.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

**Beskrivelse**

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

2. etasje/loft: Loftstuen m/alkove

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

* Loftstuen m/alkove ble det målt 20 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.
Resultat/høydeforskjellen ansees for å være mer enn det normale.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Nytt gulv må legges, og man bør vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimatet gjelder kun oppretting og ikke nytt gulv.

## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Peisovn i stue/spisestue i 1. etasje.
Det er glassplate på gulvet under og foran foran peisovnen.

Elementpipe, som over tak har fotbeslag og topplate.

Det er utstedt og fremlagt kontrollerklæring for installasjon av ildsted, 17.12.2024

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Bakvegg i stue/kjøkken og bad i U. etasjen/hybeldelen er innvendig foret ut med treverk og trolig isolert. Dette ble tidligere ansett for å være god metode, men i dag ansees det for å være en utsatt konstruksjon i den grad man ikke får inspisert bakenforliggende materialer.

Hulltaking ble gjort i gavlveggen i stuen. Hulltaking ble gjort for å kunne kontrollere oppbygging av innvendig påforing av vegger og eventuelt avdekke skader/problemer. Ved hulltakingen ble det observert påforing med isolert bindingsverk + plastfolie.

Det er ikke tilfarergulv i U. etasje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Innvendig utforing og isolering av kjellervegger under terreng, ansees for å være en utsatt konstruksjon.
Det er registrert plastfolie i innvendig påforing i rom under terreng. Ved fuktmåling ble det målt ca. 17 vektprosent fukt i bunnsvill.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Plastfolie i innvendig påforede vegger under terreng kan gi økt risiko for innestengt fukt og kondens i konstruksjonen. Målt fuktinnhold på ca. 17 vektprosent i bunnsvill indikerer forhøyet fuktnivå og økt risiko for fuktrelaterte skader over tid dersom forholdet vedvarer. Rom under terreng er derfor vurdert til TG 2.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelse av oppbygging og fuktforhold i konstruksjonen. Tiltak bør vurderes for å redusere fuktbelastning og sikre fuktsikker oppbygging av innvendig påforing i rom under terreng.

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Tretrapper i mellom etasjene.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

For gjeldene trapp; Det er montert håndløper på vegger ved trappen. Åpninger i opptrinn og i rekkverket er større enn 10 cm. Det er montert rekkverk på 90 cm rundt trappeåpningen i 1. etasje.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Det er ikke uvanlig at innvendige dører over tid trenger justering for ikke å subbe mot karm.

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Elektronisk dørlås på inngangsdør.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2014 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og antar bruk av påføringsmembran. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid og tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 2.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger er flislagte.
Himling er malt.

Det er montert vindu i våtsonen, riktignok utenfor dusjveggene og med malte utforinger/gerikter og karm. Det antas at vinduet, selv med denne plasseringen vil tåle normal bruk av badet.

### 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 20 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør + at det er ca 50 mm opp under terskel. Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk med synlig klemring, som ble skiftet i 2014.
Det er støpt helt inntil klemring så ingen synlig membranmansjett i ytterkant av klemringen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Etter TEK 10 er det krav til dokumentasjon for utført arbeid i bad, og det er ikke fremlagt ved gjeldene bad.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Etter TEK10 er det krav til dokumentasjon for utført arbeid på våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for membranarbeid ved det aktuelle badet, noe som gir usikkerhet knyttet til utførelse og kvalitet på skjulte løsninger. Punktet «Sluk, membran og tettesjikt» er derfor vurdert til TG 2.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom mulig. Ved fremtidige arbeider eller oppgradering av badet bør løsningen kontrolleres nærmere.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Heldekkende servant, servantskap, speil m/lys, høyskap og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksvifte som er montert på loftet og som trekker ut luft fra badet. Tilluftsspalte ved døren.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra soverommet bak dusjhjørnet. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking/fuktsøk.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

## U. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom med våtromsvinyl på gulvet samt varmekabel.

Skyllekum samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.
Gulvsluk.

Mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksvifte som er montert på loftet og som trekker ut luft fra vaskerommet.

Vaskerommet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av vaskerommets tettesjikt/membran for at de skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for vaskerommet er satt med

bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har høy alder og en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull sammenlignet med dagens krav og metoder for utførelse. Tilstanden er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid for et vaskerom.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## U. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra trappegangen. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking/fuktsøk.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

## U. ETASJE > BAD - HYBEL

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Bad i hybelen med våtromsvinyl på gulvet og dusjkabinett.

Nedfelt servant, servantskap, speil, wc og dusjkabinett + opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Eldre vannrør av kobber.

Mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksvifte som er montert på loftet og som trekker ut luft fra badet.

Badet i hybeldelen har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for bad i hybeldel er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet har høy alder og en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull sammenlignet med dagens krav og metoder for utførelse. Tilstanden er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid for et bad.

Badet ser til tross for vurdert tilstandsgrad ut til å fungere med dusjkabinett.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Konsekvens:
Badets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:
Det anbefales modernisering av badet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport

## U. ETASJE > BAD - HYBEL

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner bak dusjkabinettet er ikke utført av på grunn av at det er montert dusjkabinett i badet, som er montert i hjørnet av badet mot etasjens omsluttende vegg eller med kjøkkeninnredning på den andre siden av veggen + badet er vurdert til å stå foran full oppgradering.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

Høy kjøkkeninnredning med folierte fronter, som er montert i åpen løsning med spisestue/stue. Avtrekksvifte i stålhette. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap.

I 2024 ble montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

### 1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

**Beskrivelse**

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

### U. ETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 1 **Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

Det er montert hybel-kjøkken med folierte overskap.
Det er montert komfyrvakt.

### U. ETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 2 **Avtrekk**

**Beskrivelse**

Det er ingen avtrekksvifte over kokesonen.
Det er kun naturlig avtrekk fra stue/kjøkken.

**Vurdering av avvik:**

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > SEPARAT TOALETT

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

**Beskrivelse**

Separat toalett med veggmontert wc og servant.
Rommet er tilkoblet boligens avtrekksvifte på loftet.

Separat toalett med tilhørende utstyr ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør av kobberrør fra byggeåret i hybelbad/-kjøkken og vaskerommet.

Stoppekran i vaskerom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Vannrør av kobberrør fra byggeåret i hybelbad/-kjøkken og vaskerommet, som er naturlig å skifte ved eventuell modernisering av disse rommene.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre vannrør av kobber har passert en betydelig del av forventet brukstid. Over tid kan materialet bli mer utsatt for korrosjon og slitasje, noe som gir økt usikkerhet knyttet til lekkasjer og videre driftssikkerhet, selv om det ikke nødvendigvis er registrert avvik i dag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av røropplegget. Utskifting kan vurderes i forbindelse med modernisering eller annet arbeid på våtrom og kjøkken, for å redusere risiko for fremtidige vannskader.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden disse rørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tilstandsgrad er vurdert etter alder og  at det er lagt uten n fordelerskap med overløpsrør.

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Bolig har stort sett opprinnelige avløpsrør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er plastrør fra byggeåret.

**Konsekvens/tiltak**

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

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

Konsekvens:
Eldre avløpsrør har passert en betydelig del av forventet brukstid. Alder gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid, fortetting, korrosjon og risiko for lekkasjer eller brudd over tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på tegn til dårlig avrenning, lukt eller tilbakeslag. Rørinspeksjon kan vurderes for å avklare tilstand og restlevetid, særlig ved oppgradering av våtrom/kjøkken.

Generelt eldre avløpsrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av boligen/badene.

## TG 1 Vannledninger - 2

**Beskrivelse**

I 2024 ble det lagt nye lagt nye vannrør i kjøkken i 1. etasje + i 2014 i separat toalett og bad i 1. etasje, som er lagt med fordelerskap i vaskerommet. Fordelerskapet har overløpsrør og det er sluk i vaskerommet.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventilasjon, med vifte på loftet og som trekker ut luft fra badene, separat toalett og vaskerom.

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

200 l varmtvannsbereder, som er stemplet produksjonsår 2025, og som er montert i vaskerommet og med strømtilførsel via stikkontakt.

## TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

* Det er montert downlights i tilbygd entre, lamper fungerer.

* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i entre, bad og separat toalett i 1. etasje + vindfang, trappegang og vaskerom i U. etasje, forøvrig panelovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

## 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**

3 x 50 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett i jordet og utjordet anlegg fra forskjellige år,
Det elektriske anlegget har blitt oppgradert ved at det i 2024 ble montert ny innmat i sikringsskapet, i 2025 ble det lagt nytt i 2. etasje/loft og i tilbygget inngangsparti og kjøkken.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Eiere har Samsvarserklæringer for utført el-arbeid i deres eiertid.

# Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Eiere har Samsvarserklæringer for utført el-arbeid i deres eiertid.**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   **Nei**

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

**Generell kommentar**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Dreneringen antas å være fra byggeåret, med noe synlig grunnmursplast. I 2025 ble det gjort noen lokale utbedring ved gavlvegg i grunn under soverommene i 1. etasje

Grunnmuren er trolig fundamentert på fjell og dette gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene. Det er noe synlig saltutslag/malingsflass utvendig rundt vinduet i kjellerstuen.
Takvann er i rør ledet bort fra grunnmuren.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (husets beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige

fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m være god helling vekk fra husets grunnmur.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Dreneringen er fra byggeåret.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre drenering og fuktsikring har høy alder og usikker restlevetid. Uisolert Leca-grunnmur kan være mer utsatt for fukt- og kondenspåvirkning. Saltutslag på bodvegg er forenlig med fukttransport/fuktpåvirkning i konstruksjonen, som antas å komme fra før det ble gjort lokal utbedring på grunnmur i gavlvegg under soverommene i 1. etasje.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utvikling av saltutslag og eventuelle tegn til fukt. Terreng- og takvann bør ledes bort fra grunnmuren. Ved økt fuktpåvirkning eller fremtidige arbeider rundt grunnmuren bør oppgradering av drenering, fuktsikring og utvendig isolering vurderes.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur av Leca-blokker, som antas å være fundamentert på faste masser/fjell.
Grunnmuren er synlig innvendig i boder.

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader, bortsett fra kommenterte forhold. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og byggemåte.
Generelt litt lite puss på grunnmur/gavlvegg mot nordøst/stue.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Konsekvens:
Uisolert grunnmur kan gi risiko for kondens og fuktpåvirkning på innvendige kalde flater, særlig i oppvarmede rom eller ved høy luftfuktighet.
Fundamentering på faste masser/fjell kan også gi noe usikkerhet knyttet til fukttransport/kapillært sug.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på tegn til fukt, saltutslag, misfarging eller kondens på innvendige grunnmursflater.
Grunnmur/gavlvegg mot nordøst/stue bør pusses, slik at den blir heldekkende og med tilstrekkelig tykt lag. Eventuell etterisolering/utvendig isolering kan vurderes ved fremtidige arbeider på grunnmur/drenering.

## 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

**Beskrivelse**

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.
Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.
HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

* For lavt rekkverk ved terrasse og balkong samt åpninger i balkongrekkverk som er større enn dagens krav.
* Åpninger i opptrinn og i rekkverket er større enn dagens krav.
* Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

**Konsekvens/tiltak**

* Rekkverkshøyden ved balkongen og ved deler av terrassen:

Konsekvens:
Rekkverkshøyden ved balkongen er 89 cm og ved deler av terrassen helt ned til 63 cm: - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm. Dette gir redusert fallsikring og kan medføre økt risiko ved bruk. Åpninger mellom liggende bord i balkongrekkverket er større enn dagens krav til åpninger på maks 2 cm.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere forhøying, endring eller utskifting av rekkverket for å oppnå bedre sikring. Tiltaket kan gjennomføres som et forebyggende sikkerhetstiltak ved vedlikehold eller oppgradering.

* Innvendige trapper:
Åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene er større enn 10 cm.

Konsekvens:
For store åpninger mellom trinn og i rekkverk kan medføre økt risiko for fall eller at barn kan komme i klem. Forholdene påvirker sikkerheten ved bruk av trappen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre trinn og rekkverk slik at åpningene reduseres. Dette vil bedre sikkerheten ved bruk av trappen.

* Gulvet i U. etasje er bygget uten radonsperre samt at det ikke er fremlagt måleresultat av eventuell radonmåling.
Konsekvens:
Det er ikke dokumentert radonmålinger, og bygget er ikke kjent utført med radonsperre. Dette gir usikkerhet knyttet til radonnivå i inneluften, særlig i rom mot terreng, da radon ikke kan vurderes uten måling.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene. Dersom måling viser forhøyede verdier, bør egnede tiltak vurderes, som for eksempel tetting mot grunnen eller etablering av radonreduserende løsninger.

# Bygninger på eiendommen

## Utebod



**Anvendelse**

**Byggeår**
2024

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Relativ enkel utebod i trekonstruksjoner, som har enkel fundamentering på terreng. Tak i trekonstruksjoner som er takket med papp. Vegger i åpent bindingsverk og med utvendig kledning.

Uteboden er ikke tilstandsvurdert - kun beskrevet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 m/hybeldel

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 2. etasje/loft | 46 | | | 46 | | 16 | 62 |
| 1. etasje | 107 | | | 107 | 49 | | 107 |
| U. etasje | 92 | | | 92 | | | 92 |
| **SUM** | **245** | | | | **49** | **16** | **261** |
| **SUM BRA** | **245** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. etasje/loft | Stue m/trapp og alkove, soverom | | |
| 1. etasje | Entre, trappegang, separat toalett, bad, 3 soverom, stue/spisestue/kjøkken | | |
| U. etasje | Vindfang, trappegang, vaskerom, gang, soverom, 3 boder, stue/kjøkken - hybel, bad - hybel | | |

**Kommentar**

Enebolig over 3 plan, hvor det er innredet med hybel i kjeller.

2. etasje/loft:
Soverom, loftstue m/trapp og alkove
Romhøyde under flat del av himlingen er 2,15 m.

1. etasje:
Entre, trappegang, separat toalett, bad, 3 soverom, og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning.
Romhøyde i stuen er 2,36 m.

Fra ved inngangssiden er det terrasse på ca 43 m² og terrasse på noe lavere nivå ved gavlvegg som er ca 9 m².
Fra ett soverom er det utgang til balkong på ca 6 m².

U. etasje:
Vindfang, trappegang, vaskerom og 3 boder samt hybeldel som er innredet med: Stue/kjøkken, soverom og bad.
Romhøyde i stue/kjøkken er 2,39 m og i boder 2,60 m.

Hybel har både innvendig og utvendig atkomst.

Det medfølger:
- Utebod på ca 8 m².

* 2. etasje/loftets gulvareal er ca 62 m². På grunn av skråtak er det ca 16 m² som ikke er målbart.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen, i gjeldene tilfelle er det romnavnet som er beskrevet på tegningene som er lagt til grunn.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Vedrørende avvik fra byggemeldt/godkjent tegninger :

* Loftet er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bod (tilleggsdel). Loftarealet er i dag innredet og benyttes til boligformål, og omtales som soverom, loftstue m/trapp og alkove. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ikke omsøkt.

* Hybeldelens areal i stue/kjøkken som er innredet med kjøkkeninnredning, er i byggesak byggemeldt og godkjent som bod. Tilsvarende gjelder del av hybeldelens bad, hvor areal er byggemeldt og godkjent som bod. Det er samme bodareal som på opprinnelige tegninger er godkjent som bod/tilleggsdel. Arealet er i dag innredet og benyttes til boligformål som del av hybeldelens stue/kjøkken og bad. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ikke omsøkt.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

## Utebod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Utebod | | 8 | | 8 | |
| **SUM** | | **8** | | | |
| **SUM BRA** | **8** | | | | |

Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Utebod | | Bod | |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 04.5.2026 | Finn H. Bjørntvedt | Takstingeniør |
| | Dorthe Wiig Andersen, som påviste og ga opplysninger | |

## Matrikkeldata

| **Kommune** | **gnr.** | **bnr.** | **fnr.** | **snr.** | **Areal** | **Kilde** | **Eieforhold** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 149 | 124 | | 0 | 1009.4 m² | Iflg Norges Eiendommer | Eiet |

**Adresse**
Svaleveien 1 A

**Hjemmelshaver**
Dorthe Wiig Andersen og Pål Larsen

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Enebolig m/hybeldel, som har attraktiv beliggenhet på Ekeberg. Gode solforhold og fin utsikt over byen.
Kort vei til barnehager, barne- og ungdomsskole, service-tilbud, forretninger og offentlig kommunikasjon samt tur- og rekreasjonsområder på Brannfjell eller Ekeberg.
Det er parkering på egen tomt i nedkjørselen, forøvrig gateparkering.

**Adkomstvei**

Boligen har atkomst fra offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

**Tilknytning avløp**

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

**Regulering**

Eiendommen er regulert til boligformål etter Reguleringsbestemmelsene S-4220 for småhusområder i Oslo ytre by.
Det er for tiden nedlagt midlertidig forbud mot tiltak i gjeldene Reguleringsbestemmelser.

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet og beplantet, asfaltert nedkjørsel.

**Bebyggelsen**

Eneboligen ble ferdigstillet i 1984 og er oppført på eiet tomt.

I 2025 ble opprinnelig råloft innredet og innlemmet i boligen + at det ble tilbygget inngangsparti i 1. etasje samt terrasse.

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av opprinnelig enebolig, datert 21.11.1986

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Fremtind Forsikring AS | 34273138 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eiere | | Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført. | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshavere ifølge Norges Eiendommer. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside). | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest | | Det er utstedt ferdigattest for oppføring av opprinnelig enebolig, datert 21.11.1986 | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | | Det er utstedt diverse Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i nåværende eieres eiertid. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Teknisk etat | | Det er utstedt og fremlagt kontrollerklæring for installasjon av ildsted, 17.12.2024 | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.06.2026 | |
| 2 | 06.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BO1583

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Dorthe Wiig Andersen | 9578-5999-4-1237087 | 2026-05-19 15:12:52 |
| Pål Larsen | 9578-5997-4-633769 | 2026-05-18 19:33:43 |

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
18. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0259/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Svaleveien 1A, 1182 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Frogner

**Selgere**
Pål Larsen, Dorthe Wiig Andersen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. oktober 2024

**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: 34273138
Forsikret i: Fremtind

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Firmaets navn: Rent Bygg AS, c/o Økonor Oslo Arbeidet: Renovert bad og toalettrom, flislagt, ny membran, dusj, vask og vegghengt toalett Årstall: 2014

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Utført mai-juni 2014. Nytt betonggulv på ny membran

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Tidligere eier har opplyst i tidligere egenerklæring av dette kan dokumenteres, så disse evt forespørres ved behov.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2024 - Satt opp ferdig-bod fra OBS Bygg - arbeid utført selv 2024 - Ny peis - Arbeid utført av Gnisten Peis og Murservice AS 2025 - Lekkasje i taket ved pipe. Ny takpapp opp ble lagt opp etter pipe, som før lå kun inntil. Vistnok ikke unormal byggemåte for hus fra 80 tallet. Arbeid utført av Stenberg Vedlikehold AS

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2025 - Drenering av fremside bolig ved nytt inngangsparti under balkong. Arbeid utført av Blaker Gårdsmiljø AS

---

### 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:** 2024 - Nytt sikringsskap - arbeid utført av EL Alliansen AS 2024 - Nye stikkontakter og lagt opp strøm på kjøkken - arbeid utført av EL Alliansen AS 2025 - Nye strømuttak i 2 etg - Arbeid utført av EL Alliansen AS 2025 - Lagt opp strøm til nye lysskinner i stue, og kjøkken. Arbeid utført av EL Alliansen AS 2025 - Lagt opp ny strømkurs til nytt inngangsparti, monterte spotter i tak, varmekabler inne/ute(betong ved inngangsparti samt takrenner) , strømuttak inne og ute. Arbeid utført av Vital Elektro AS

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Tidligere eier informerte om at: 2016 - Elkontroll utført av Hafslund nett 04.05.2016. Avvik utbedret av firma KW Elektro 09.07.2016

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det er til info en stikkontakt på gjerdet ved biloppstillingsplass

---

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

Nei

---

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

Ja

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Nei

**Eventuell kommentar:** 2025 - Tilbygg nytt inngangsparti på ca 10,1BTA og 14,3 BYA, drenering, planering, asfaltering av gangvei fra gårdsplass til inngangsdør, platting - arbeid utført av LY Entreprenør AS, Vital Elektro AS og Blaker Gårdsmiljø AS (Mottatt bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten i februar 2026 om at tilbygget er registrert i Eiendomsregisteret). 2025 - Satt inn større vindu i forbindelse med utbedring av 2 etasje. 2025 - Bygget inn råloft til loftstue og soverom, satt inn nytt vindu, nye strømuttak - Arbeid utført av Merkur Bolig AS og EL Alliansen AS

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Her er en oversikt over arbeidene som er gjort: 2024 - Revet vegg for åpen kjøkken og stueløsning - Arbeid utført selv 2024 - Nytt kjøkken - arbeid utført av Nordstrand Entreprenør AS og EL Alliansen AS 2024 - Lagt nytt gulv, laminat (Berry Alloc Grand Avenue)- arbeid utført av VS Gulvlegger 2024 - Nytt sikringsskap - arbeid utført av EL Alliansen AS 2024 - Ny peis - Arbeid utført av Gnisten Peis og Murservice AS 2024 - Malt overflater, vinduer og dører - Stue, kjøkken, hybel og alle soverom - Arbeid utført selv 2024 - Nytt dusjkabinett satt inn på bad i hybel - arbeid utført selv 2024 - Satt opp ferdig-bod fra OBS Bygg - arbeid utført selv 2024 - Satt inn inngangsdør og branndør hybel - arbeid utført av Merkur Bolig AS 2025 - Lekkasje tak ved pipe - arbeid utført av Stenberg Vedlikehold AS 2025 - Ny varmtvannstank (200L Høiax bereder), ny sikkerhetsventil til varmtvannstank og ny kran i hybel - arbeid utført av Vito Teknisk Entreprenør AS 2025 - Bygget inn råloft til loftstue og soverom, satt inn nytt vindu, nye strømuttak - Arbeid utført av Merkur Bolig AS og EL Alliansen AS 2025 - Nytt gulv (laminat) hybel -Arbeid utført av Merkur Bolig AS 2025 - Fasadevask - Arbeid utført av Areal Multidrift AS 2025 - Tilbygg nytt inngangsparti på ca 10,1BTA og 14,3 BYA, drenering, planering, asfaltering av gangvei fra gårdsplass til inngangsdør, platting - arbeid utført av LY Entreprenør AS, Vital Elektro AS og Blaker Gårdsmiljø AS (Mottatt bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten i februar 2026 om at tilbygget er registrert i Eiendomsregisteret). 2026 - Lagt ny platting i skråning - Arbeid utført selv

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Litt fuktinnsig i kjellerrom under veranda, fuktmerke i hjørnet. Ingen lukt av fukt/råte. Dette ble utbedret i november 2025 av Blaker Gårdsmiljø AS som drenerte her.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Små sorte maur observert i kjeller og hovedetasje

---

**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?**

Ja

**Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Ja

---

**21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?**

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

**Eventuell kommentar:** Det er ikke utført formell bruksendring av loftstue/soverom. Loftstue/soverom var oppført som del av BRA-i ved kjøp av boligen og hadde eksisterende trapp, god takhøyde og dagslys fra før. I 2025 ble 2. etasje innredet til stue og soverom med isolasjon, gulv, nytt vindu, lettvegger og elektrisk arbeid (nye strømuttak). Arbeidene er utført av Merkur Bolig AS og EL Alliansen AS. Det er ukjent om tiltaket er søknadspliktig eller om det foreligger offentlig godkjenning.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Tidligere eier har opplyser følgende heftelse: V/A (Vann og avløp) - ledninger til Svaleveien 1B krysser over eiendommen. Felles ledninger videre for Svaleveien 1A og 1B krysser over eiendommer i Vårveien 20 og 22.

---

**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: 14-0259/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Pål Larsen** | **2026-05-18** | **Dorthe Wiig Andersen** | **2026-05-19** |

Identifikasjon

Pål Larsen

Identifikasjon

Dorthe Wiig Andersen

Signicat

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




| Adresse | |
|---|---|
| **Svaleveien 1A, 1182 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**18.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-297274** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**80939833** |
| Gårdsnummer<br>**149** | Bruksnummer<br>**124** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1984** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**246,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**246,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **216,11 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **216,11 kWh/m²** | **55 957 kWh** |




# Svaleveien 1A, 1182 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Ja** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Svaleveien 1A, 1182 OSLO

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oslo

Utskriftsdato: 15.05.2026

# 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: 15.05.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-149/124** DelNr. 1

| | | | |
|---|---|---|---|
| Eiendomsadresse: | Svaleveien 1A<br>1182 OSLO | Kommunale avgifter | NOK 32 294,91 |
| Fakturamottaker: | Andersen Dorthe Wiig<br>Svaleveien 1a<br>1182 OSLO | Eiendomsskatt | NOK 6 304,00 |
| Eiernavn: | Andersen Dorthe Wiig | Totalt | NOK 38 598,91 |

| År | Resk.År | Term | Skyldig beløp | Tilgode | KID-nummer | Faktura nr | Fakturadato | Forfallsdato |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 2026 | 2 | **9 640,75** | **0,00** | 26040000042736022 | 12050106 | 23.04.2026 | 26.05.2026 |
| Totalt å betale | | | **9 640,75** | | | | | |

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| ***Avgift*** | ***Beløp*** |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 6 304,00 |
| Feie- og tilsynsgebyr | 237,00 |
| Renovasjonsgebyr | 13 096,35 |
| Vann- og avløpsgebyr | 18 961,56 |
| **Totale avgifter** | **38 598,91** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

GV/lw

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40

KOPI

Oslo, den 21.11.1986

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr. 83/996

Arbeidssted
Gnr.149, bnr.124, Svaleveien 1 A, 1182 Oslo 11.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
10.11.1986

Bygningens art
Enebolig.

Byggherre
Stein Ø. Salomonsen, Svaleveien 1 A, 1182 Oslo 11.

Byggemelder
Brdr. Hetland AS, Pb 913 Sentrum, 0104 Oslo 1.

Ansvarshavende
Per Johannessen, c/o Brdr. Hetland AS, Pb 913 Sentrum, 0104 Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

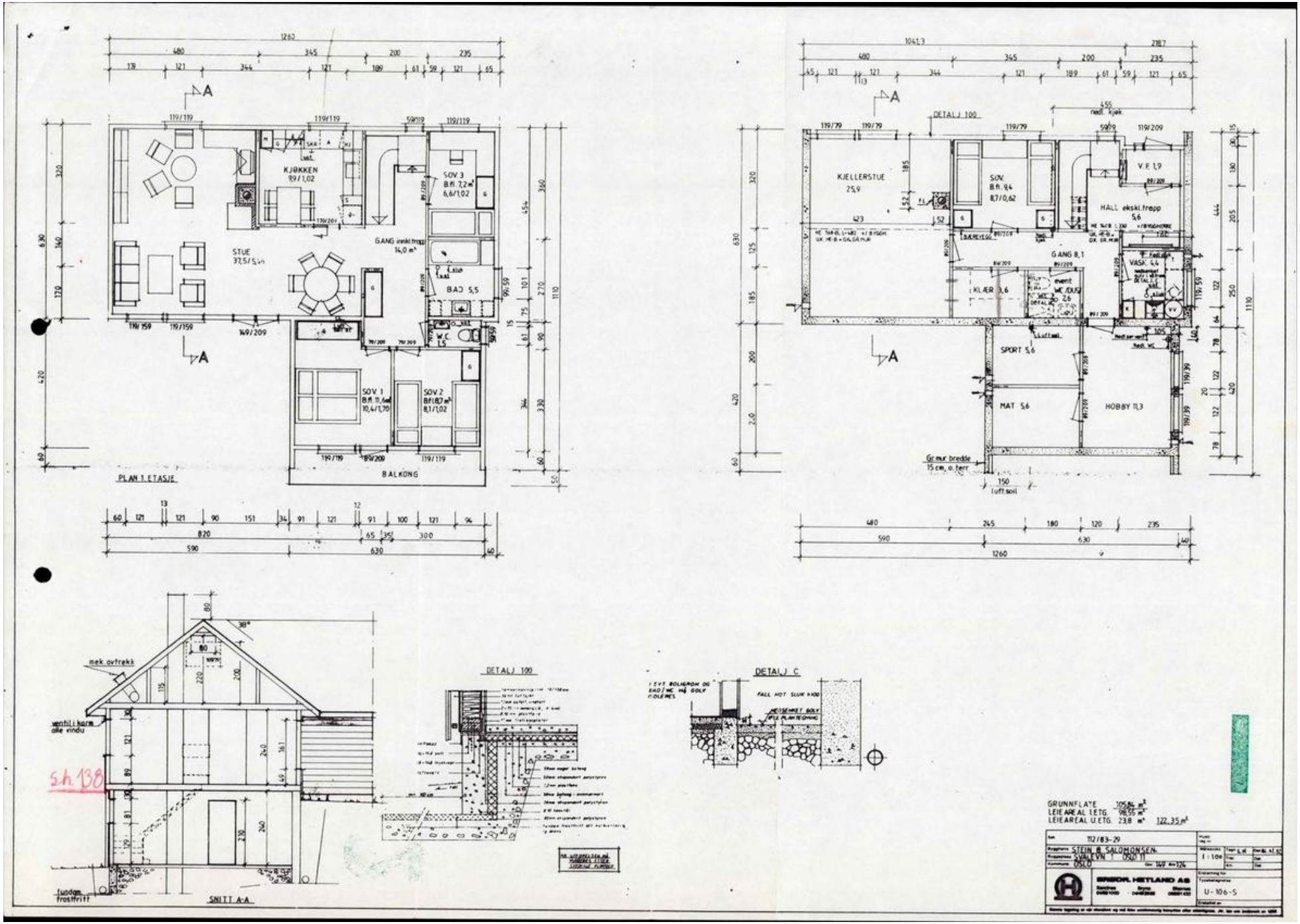
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

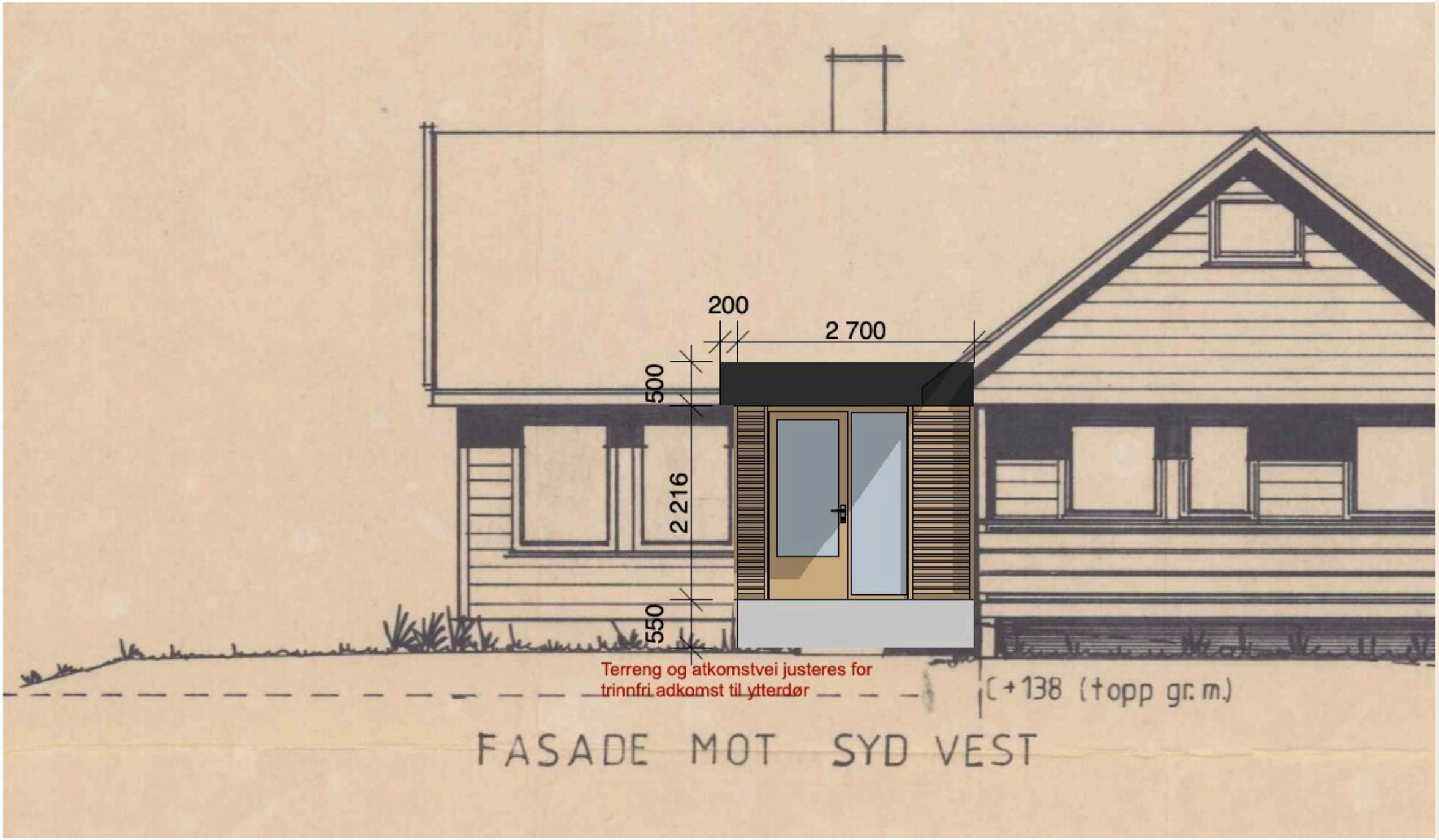
For bygningssjefen

G. Valo

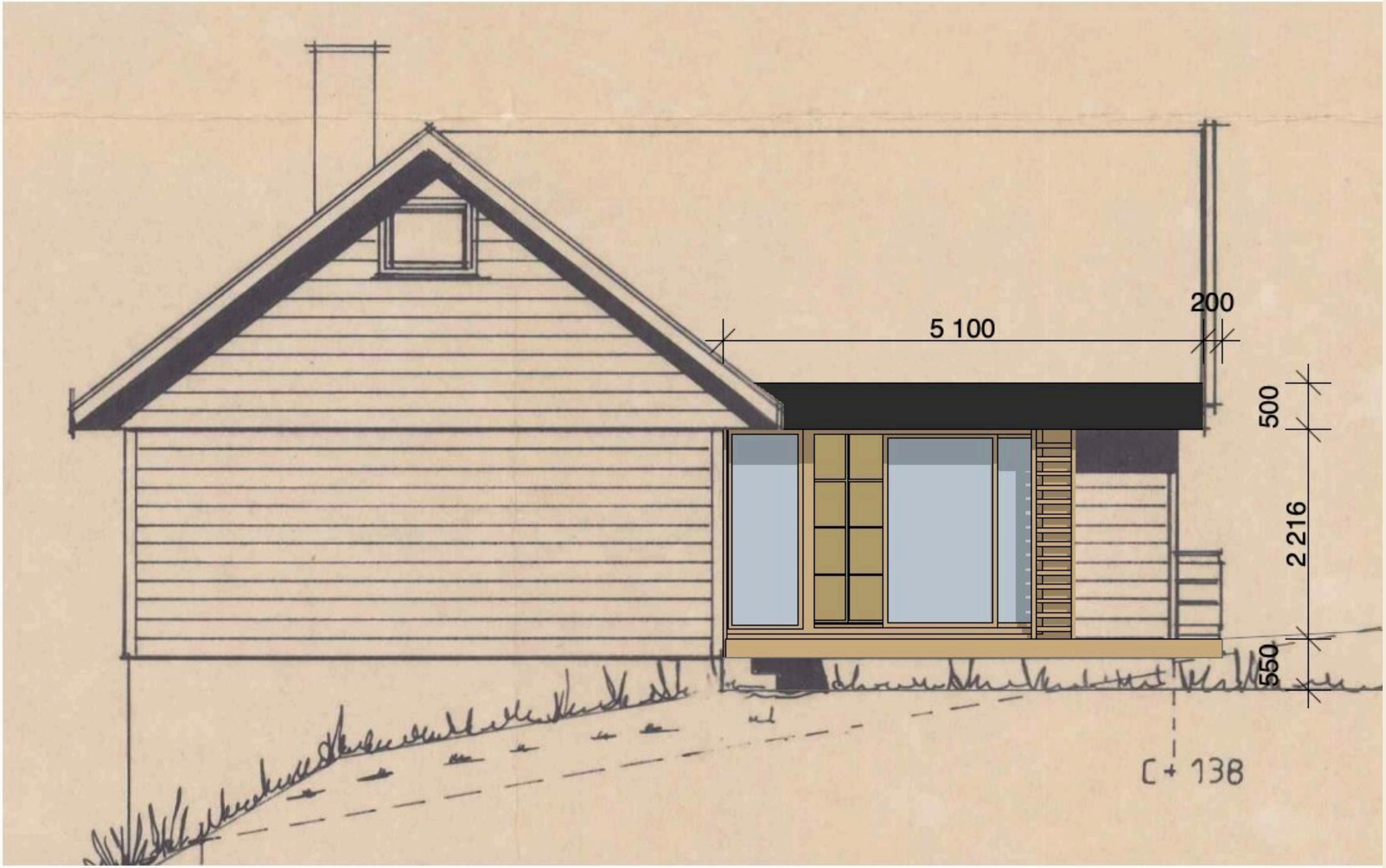
*Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.*

Skj. o14. ANDVORD.


PLAN 1 ETASJE
KJØKKEN
STUE
SOV. 3
GANG innkl. trapp
BAD 5,5
W.C.
SOV. 1
SOV. 2
BALKONG
KJELLERSTUE
SOV.
HALL ekskl. trapp
V.E. 1,9
GANG 8,1
VASK. 4,4
KLÆR 3,6
SPORT 5,6
MAT 5,6
HOBBY 11,3
Gr.mur bredde
15 cm, o. terr
150
uoff. sand
SNITT A-A
DETALJ 100
DETALJ C
mek. avtrekk
ventil i karm
alle vindu
fundam.
frostfritt
GRUNNFLATE 105,84 m²
LEIEAREAL 1.ETG. 98,55 m²
LEIEAREAL U.ETG. 23,8 m² 122,35 m²
112/83-29
STEIN B. SALOMONSEN
1:100
SIGDAL HETLAND AS
U-106-S




Fasade Sørvest




Fasade nordvest

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

Eivind Kristoffer Fasting

Vardeveien 11 A
1182 OSLO

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2025/02713-2 | Gustav Slåtsveen | 11.07.2025 |

Adresse: Svaleveien 1A
Eiendom: 149/124, 149/124
Innsender: Eivind Kristoffer Fasting

## Om søknadsplikt for tilbygg til inngangsparti og midlertidig forbud mot tiltak

Plan- og bygningsetaten viser til skjemaet du sendte oss 6. juni 2025, med spørsmål om søknadsplikt for tilbygg til inngangsparti. Vi beklager sent svar.

Skjemaet ble sendt inn som en forespørsel fordi det er vedtatt et midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen. Den digitale veilederen kan da ikke vurdere søknadsplikten fullt ut. Tilbygget må vurderes opp mot reglene for søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, og den må i tillegg vurderes opp mot kommunale planer og bestemmelser.

Du kan selv finne ut om tilbygget er søknadspliktig. Dersom du oppfyller alle kravene for unntak fra søknadsplikten, trenger du ikke å sende inn en byggesøknad. Du er selv ansvarlig for å oppfylle disse kravene, og for at arbeidet utføres i tråd med byggereglene. Les mer om søknadsplikten for tilbygg på våre nettsider og i vår veileder.

Hvis vi skal gjøre en vurdering av søknadsplikten etter plan- og bygningsloven og gi en skriftlig bekreftelse på dette, er det gebyrbelagt. Se informasjon lenger ned i brevet.

Tiltaket må også vurderes mot gjeldende reguleringsbestemmelser og byggeforbudet som gjelder i småhusplanen og for din eiendom. Dette er ikke en gebyrbelagt vurdering, og informasjon følger i neste avsnitt.

## Vi har vedtatt et midlertidig forbud mot tiltak i småhusplanen

Reguleringsplanen S-4220 (småhusplanen) gjelder for din eiendom. Plan- og bygningsetaten har i tillegg vedtatt et midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanens områder (se sak 202304720 og vedtaket). Forbudet gjelder i utgangspunktet alle former for tiltak, også tiltak som er unntatt søknadsplikt. Likevel inneholder forbudet noen unntak som fortsatt kan

**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

gjennomføres. For tilbygg er det hovedsakelig begrensningene på utnyttelsesgraden som avgjør om det kan gjennomføres.

### Hvor mye kan du bygge på eiendommen i denne perioden?

Et av kriteriene for unntak i forbudet er at eiendommen ikke kan være utnyttet mer enn 22 % bebygd areal (BYA), inkludert det nye tiltaket. Du må derfor sørge for å være under dette. Som vist til i vedlegget «situasjonsplan» har du opplyst om at BYA vil være 17,1 % med tilbygget, altså under kriteriet.

Dersom du overskrider 22 %-BYA, kan du søke om et samtykke til unntak fra vedtaket om midlertidig forbud mot tiltak.

## Ønsker du en konkret vurdering av søknadsplikten?

Hvis vi skal gjøre en vurdering av søknadsplikten etter plan- og bygningsloven og gi en skriftlig bekreftelse på dette, er det en gebyrbelagt tjeneste, jf. § 3-5-1-5 i vår gebyrforskrift. Gebyrsatsen er på kr 2900. Dersom du ønsker dette, kan du sende en bekreftelse gjennom "Send post i saken" i saksinnsyn. Vennligst skriv at du godtar gebyr, dersom du ønsker en skriftlig vurdering av søknadsplikten.

## Har du spørsmål?

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn. Der kan du se saksopplysninger og sende inn spørsmål og dokumenter direkte til saken. Dokumenter er normalt tilgjengelig to virkedager etter at de er journalført av oss.

Du kan også kontakte oss på veiledningstelefonen 23 49 10 00. Vi kan gi generell veiledning av regelverket og søknadsplikt over telefon.

Vennlig hilsen

Gustav Slåtsveen
saksbehandler
enhet kundeveiledning 2

*Heike Knoll*
*stedfortreder for enhetsleder*

*Dokumentet er godkjent digitalt.*

Mottakere:
Eivind Kristoffer Fasting

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

Eivind Kristoffer Fasting

Vardeveien 11 A
1182 OSLO

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2025/02713-4 | Gustav Slåtsveen | 25.08.2025 |

Adresse: Svaleveien 1A
Eiendom: 149/124, 149/124
Innsender: Eivind Kristoffer Fasting

## Du trenger ikke å søke om tilbygg til inngangsparti

Plan- og bygningsetaten viser henvendelsen du sendte oss 6. juni 2025, med spørsmål om søknadsplikt for tilbygg til inngangsparti.

Du trenger ikke å søke om å oppføre tilbygget. Vi forutsetter da at arbeidene blir utført i tråd med beskrivelsen og vedleggene du har sendt oss. Unntaket fra søknadsplikten er hjemlet i plan- og bygningsloven § 20-5.

## Vi har vedtatt et midlertidig forbud mot tiltak i småhusplanen

Reguleringsplanen S-4220 (småhusplanen) gjelder for din eiendom. Plan- og bygningsetaten har i tillegg vedtatt et midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanens områder (se sak 202304720 og vedtaket). Forbudet gjelder i utgangspunktet alle former for tiltak, også tiltak som er unntatt søknadsplikt. Likevel inneholder forbudet noen unntak som fortsatt kan gjennomføres. Tilbygg er et av disse unntakene.

### Hvor mye kan du bygge på eiendommen i denne perioden?

Et av kriteriene for unntak i forbudet er at eiendommen ikke kan være utnyttet mer enn 22 % bebygd areal (BYA), inkludert det nye tiltaket. Du må derfor sørge for å være under dette. Som vist til i vedlegget «situasjonsplan» har du opplyst om at BYA vil være 17,1 % med tilbygget, altså under kriteriet.

## Du har ansvaret for arbeidet som skal utføres

Selv om du ikke trenger å søke, har du likevel ansvar for at arbeidet blir utført i tråd med byggereglene. Reglene finner du på nettsidene til Direktoratet for byggkvalitet. Trenger du hjelp, bør du kontakte noen som har byggteknisk kunnskap.

**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

## Når tilbygget er ferdigstilt

Du må informere kommunen når bygningen er ferdigstilt, slik at vi kan oppdatere kart og eiendomsregisteret. Dette må du gjøre senest fire uker etter ferdigstillelse. Fyll ut skjemaet Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt og send til postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

## Denne tjenesten er gebyrbelagt

En skriftlig og konkret vurdering av søknadsplikt etter plan- og bygningsloven er en gebyrbelagt tjeneste, jf. § 3-5-1-5 i vår gebyrforskrift. En faktura vil bli ettersendt. Du kan lese mer om skriftlige henvendelser og gebyr på våre nettsider.

## Har du spørsmål?

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn. Der kan du se saksopplysninger og sende inn spørsmål og dokumenter direkte til saken. Dokumenter er normalt tilgjengelig to virkedager etter at de er journalført av oss.

Du kan også kontakte oss på veiledningstelefonen 23 49 10 00. Vi kan gi generell veiledning av regelverket og søknadsplikt over telefon.

Vennlig hilsen

Gustav Slåtsveen
saksbehandler
enhet kundeveiledning 2

*Ida Skivenes*
*enhetsleder*

*Dokumentet er godkjent digitalt.*

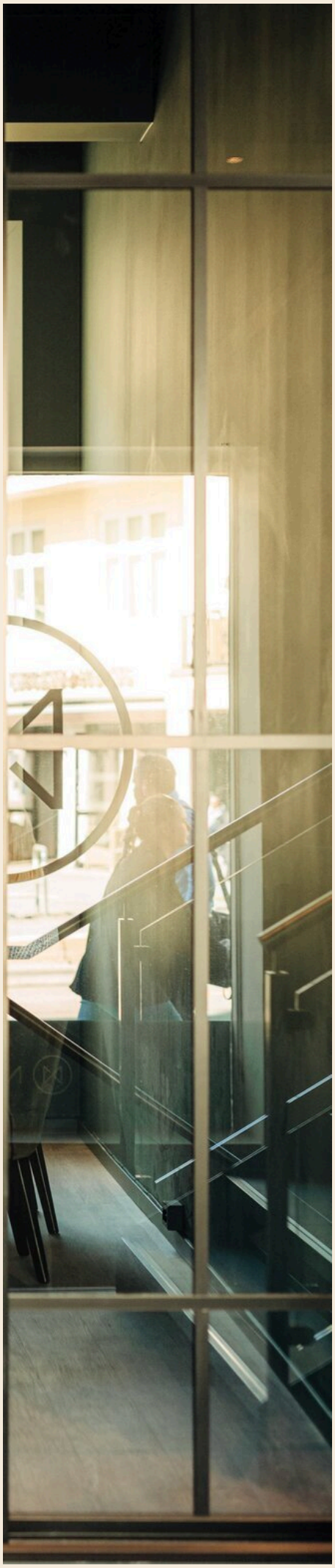
Mottakere:
Eivind Kristoffer Fasting

Velkommen til

# Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

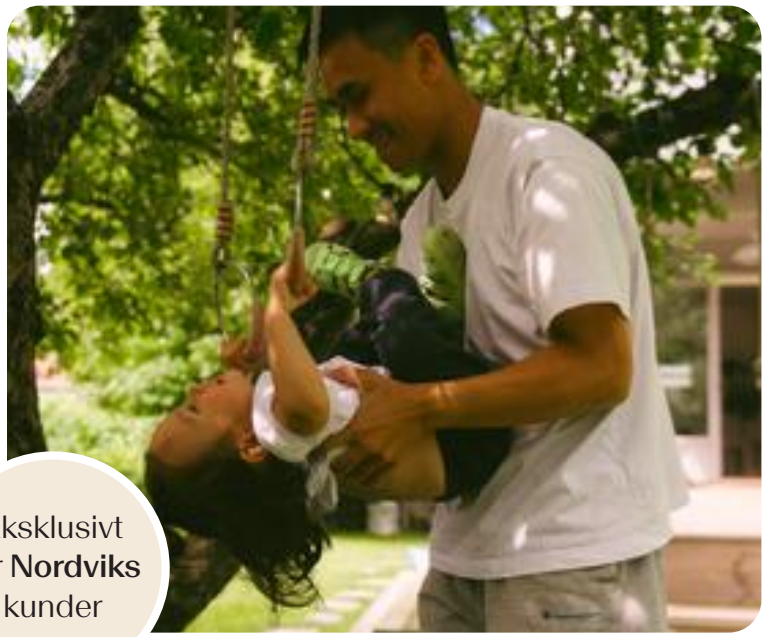


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
**22 12 90 00**

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: 14-0259/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Svaleveien 1A 1182 OSLO
Matrikkel: Gnr 149, bnr 124 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:


**Frode Briskeby**

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.briskeby@nordvikbolig.no
994 08 100