PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

# SVANEVEIEN 5

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Attester og tegninger

Vedtekter

Husordensregler

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Leilighet**
**Svaneveien 5**
**1187 Oslo**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 0 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 9 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 1 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Espen Eilertsen**
Dato: 19/02/2025

Bjørnsrudgutua 5
Dal 2072
97138866
espen@hjemtakst.no


*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:**
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:161, Bnr: 180 |
| Hjemmelshaver: | Kamilla Esp Lauritzen og Kim R Greger |
| Seksjonsnummer: | 3 |
| Festenummer: | |
| Andelsnummer: | |
| Byggeår: | 1953 |
| Tomt: | 831,1 m² |
| Kommune: | Oslo |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Hjemmelshaver |
| Befaringsdato: | 19.02.2025 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter |
| Vann: | Tilkoblet offentlig nett |
| Avløp: | Tilkoblet offentlig nett. |
| Adkomst: | Adkomst fra kommunal vei. |

**OM TOMTEN:**
Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen og prydbusker. Asfaltert adkomst til boligen.

**OM BYGGEMETODEN:**
Støpt plate mot grunn.
Grunnmur av betong.
Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med plater.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Boligen fremstår med oppgraderingsbehov. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer med en forventet levetid har ukjent alder, slik at oppgraderinger må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**ANNET:**
OPPVARMING:
Varmekabler på bad.
Elektrisk panelovn.
- Mulig å montere vedovn til pipe.

ROMHØYDE:
2,56m i gang/entre. 2,08m-2,45m på bad. 2,19m-2,58m på kjøkken. 2,19m-2,57m i stue. 2,20m-2,58m på soverom.

Adkomst til leiligheten med trapp i felles oppgang.
Parkering i gate.

Felles vaskerom i kjeller med private vaskemaskiner: 10 m2.
Felles sykkelbod i kjeller:16 m2
Felles bod i kjeller: 13 m2

**DOKUMENTKONTROLL:**
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
GULV:
Fliser på bad. Laminat i gang/entré og kjøkken. Parkett i øvrige rom.

VEGGER:
Fliser på bad. Malt strietapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:
Malt trepanel på bad. Tak-ess i gang/entré. Malte overflater på kjøkken. Trepanel i øvrige rom.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
Hjemmelshaver opplyser om:

21/22- Malt alle innvendige vegger.

**FELLESKOSTNADER:**
Se prospekt

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | | 16 | | | | |
| 2. Etasje | 45 | | | 6 | 45 | 0 |
| SUM BYGNING | 45 | 16 | | 6 | 45 | 0 |
| SUM BRA | 61 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

**BRA-i:**

Gang/entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

**BRA-e:**

Bod i kjeller

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bod i kjeller tilhører leiligheten, eller om det er fellesareal med bruksrett.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

**ANDRE MERKNADER:**

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**
Kamilla Lauritzen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

---

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Espen Eilertsen**

Byggmester og takstmann

---

19/02/2025

Espen Eilertsen



©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

**TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

---

Flislagte vegger og malt trepanel i himling.

Innredning med profilerte fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Overskap med speil.
- Dusj med dører og pålimt gulvlist.
- Gulvmontert toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble foretatt en en enkel funksjonstest av fliser og det ble ikke avdekket hulrom under flisene, men det bemerkes at det er flere riss og en skade på servanten. Det er plassert et vindu i våtsonen som ikke er beskyttet mot fukt og det registres noe svelling og fuktmerker i utforing til vinduet. Anbefaler at vinduet tildekkes med et sprutdeksel i dusj.

TG2 vurderes da det er flere riss og en støtskade i servant, samt fuktmerker i utforing til vindu.

---

**Merknader:**

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

---

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 7mm fall over en lengde på 50 cm. Det bemerkes at det er krav til 10mm fall over denne lengden. Overflatene forøvrig fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom under fliser, riss eller sprekk i flisene, men det er sprekker i silikon fuge mellom gulv og vegg i dusj, samt noe misfarging av fliser.

TG2 vurderes da fall på gulv ikke samsvarer med gjeldende krav, sprekker i silikon fuge og misfarge på enkelte fliser i dusj.

---

**Merknader:**

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra Ukjent

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

---

Membran med ukjent alder.
Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble forsøkt å bore hull fra tilstøtende vegg for dusj på kjøkken, men veggen er bygget opp med flere lag treverk. Det ble målt fukt i bunnsvill fra kjøkken med hammer elektrode og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier med ett vanninnhold på under 8 vekt%.

TG2 vurderes da det er ukjent alder på membran og at det ikke er synlig slukmansjett under klemring.

---

**Merknader:** Forventet levetid for membran er 20 år



## 2. Kjøkken

**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat og heldekkende dobbel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser med naturlig avtrekk i yttervegg over komfyr.

Innredningen fremstår med noe oppgraderingsbehov, da det mangler 2 stk skapdører under kjøkkenvasken. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes da det mangler skapdører under kjøkkenvask.

**Merknader:**

## 3. Andre Rom

**TG 2** 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår med oppgraderingsbehov.
- Det mangler innkassing av ventilasjonsrør og noe laminatgulv på kjøkken.
- Mangler lister rundt skyvedør fra kjøkken og over dør til bad.
- Enkelte glipper/mellomrom ved endeskjøter til parkett på soverom.
- Knirk i gulv ved overgang mellom gang/entré og stue.
- Fuktmerker på lister rundt vindu over oppvaskkum på kjøkken.

TG2 vurderes da det er flere påbegynte arbeider som ikke er fullført, samt knirk i gulv.

**Merknader:**

## 4. Vinduer og ytterdører

**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2008.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør av tre, ingen brann spesifikasjon.
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2008.
Innvendige slette trefyllingsdører.
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og fremstår i normal stand, men det savnes brann spesifisert ytterdør.

TG2 vurderes da ytterdør ikke er brann spesifisert.

**Merknader:**

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Utgang fra stue til terrasse på 6 m2, vendt mot sydvest.
Bjelkelag av tre med terrassebord på gulv og rekkverk av tre med markise på vegg over terrasse.
Høyden på rekkverk ble målt til 93 cm, viktig å merke seg at det er krav til 100cm høyde på rekkverk.

TG2 vurderes da det ikke er tilfredsstillende høyde på rekkverk.

©mstr.no

www.bmtf.no

**Merknader:**

## 6. VVS

### TG 3 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk og det var ikke mulig å stenge vannet.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt av betydning fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Viktig å merke seg at vann og avløpsrør er en bygningsdel med en forventet levetid, så det bør påregnes oppgradering i tiden som kommer.

TG3 vurderes da stoppekran ikke fungerer.

**Merknader:** Forventet levetid for vann og avløpsrør er 50 år

### TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 140 liter, plassert under kjøkkenbenk.
Det ble ikke avdekket tegn til skader eller lekkasje fra berederen og det var ikke mulig å finne produksjonsdato på berederen.

TG2 vurderes da varmtvannsberederen har ukjent alder.

**Merknader:** Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år

### TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Ukjent

Det var sist inspisert i Ukjent

Det var rengjort i Ukjent

Anlegget ble sist fornyet i Ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet naturlig avtrekk fra kjøkken og bad, men det savnes spalte for tilluft til badet under dørblad.
Tilluft til boligen fra ventiler i vinduer.

TG2 vurderes da badet er tilkoblet naturlig avtrekk og at det ikke er spalte for tilluft til badet.

**Merknader:**

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i -

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap plassert i felles oppgang med automatsikringer og 7 kurser.
Kursoversikt viser kun 6 kurser.
Overbelastningsvern på 25A
Det savnes brannkitt ved noen ledninger som føres inn i skapet, slik at sikringsskapet ikke er branntett.

Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæring og ettersom det er ukjent alder på bad, kan det ikke utelukkes at badet ble pusset opp før 1999.

---

**Merknader:**

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest for oppføring av bygningen og terrasse, samt ferdigattest for bytte av vinduer og terrassedør.
Det fremgår av tegningene at kjøkkenet er utvidet med areal fra bad. Utvidelse av kjøkken fra bad er ikke søknadspliktig til kommunen. Planløsningen forøvrig samsvarer med de godkjente tegningene.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

| | |
|---|---|
| 1.1.1 | Bad Overflate vegger og himling |
| | TG2 vurderes da det er flere riss og en støtskade i servant, samt fuktmerker i utforing til vindu. |
| 1.1.2 | Bad Overflate gulv |
| | TG2 vurderes da fall på gulv ikke samsvarer med gjeldende krav, sprekker i silikonfuge og misfarge på enkelte fliser i dusj. |
| 1.1.3 | Bad Membran, tettesjiktet og sluk |
| | TG2 vurderes da det er ukjent alder på membran og at det ikke er synlig slukmansjett under klemring. |
| 2.1 | Kjøkken Kjøkken |
| | TG2 vurderes da det mangler skapdører under kjøkkenvask. |
| 3.1 | Andre rom |
| | TG2 vurderes da det er flere påbegynte arbeider som ikke er fullført, samt knirk i gulv. |
| 4.1 | Vinduer og ytterdører |
| | TG2 vurderes da ytterdør ikke er brann spesifisert. |
| 5.1 | Balkonger, verandaer og lignende |
| | TG2 vurderes da det ikke er tilfredsstillende høyde på rekkverk. |
| 6.2 | Varmtvannsbereder |
| | TG2 vurderes da varmtvannsberederen har ukjent alder. |
| 6.3 | Ventilasjon |
| | TG2 vurderes da badet er tilkoblet naturlig avtrekk og at det ikke er spalte for tilluft til badet. |

## Takstmannens vurdering ved TG3:

| | |
|---|---|
| 6.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | TG3 vurderes da stoppekran ikke fungerer. |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Primera |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 125250030 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Kamilla Esp Lauritzen | Kim Rudi Greger |

| Gateadresse |
| --- |
| Svaneveien 5 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 1187 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Kamilla Lauritzen ih Kim Rudi Greger

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250030

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Stoppekran på kjøkken er defekt

Arbeid utført av: Hjemtakst

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250030

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250030

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250030

# E-Signing validated

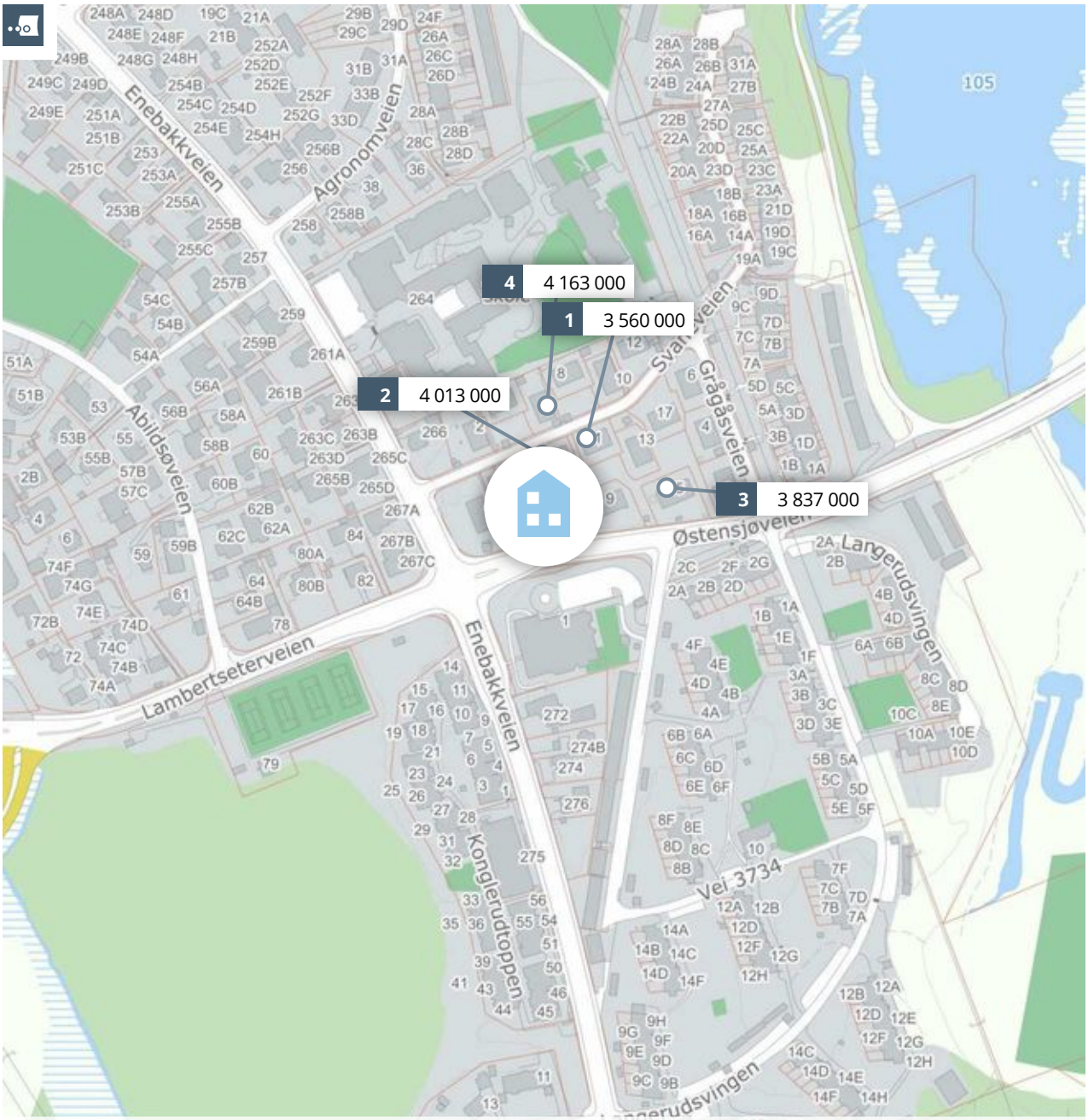
secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Kamilla Lauritzen | dd5f5fa6f07cf67ae6481abb94005cb31a702f33 | 19.02.2025 13:36:56 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Kim Rudi Greger | 647dd0194fb9a13dd26bf402c1bcc2f5f620d1d1 | 27.02.2025 10:00:26 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 125250030

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer




# Meglers verdivurdering

# SVANEVEIEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 03.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marianne Dåsnes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Svaneveien 5, 1187 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1953

GNR 161 BNR 180 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ABILDSØ

Verdivurdert til

# 3 500 000

**54 386** Fellesgjeld

**3 554 386** Totalt

**78 986** m² pris

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 45 m² | 16 m² | - m² | 6 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1953 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 164 |
| Formue | 3 618 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 2 |
| Balkong | |

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Svaneveien 11<br>33 m² | 1953 | 1. etg | 1 sov | 12.12.2023 | 3 600 000 | **3 500 000** | 60 000 | 3 560 000 | **107 879** |
| 2 | Svaneveien 7<br>45 m² | 1953 | 1. etg | 1 sov | 31.07.2023 | 3 600 000 | **3 940 000** | 73 000 | 4 013 000 | **89 178** |
| 3 | Svaneveien 15<br>45 m² | 1953 | 1. etg | 1 sov | 31.08.2024 | 3 700 000 | **3 780 000** | 57 000 | 3 837 000 | **85 267** |
| 4 | Svaneveien 6<br>58 m² | 1953 | 1. etg | 1 sov | 20.03.2024 | 3 835 000 | **4 100 000** | 63 000 | 4 163 000 | **71 776** |

Arealeffektiv og lys 2-roms oppussingsobjekt med solrik balkong og nærhet til marka!

En bolig med muligheter og potensial!
Populær og hyggelig beliggenhet.
2-roms selveier i 4-mannsbolig.
Her er det plass til å samle tankene- og tingene. Et sted du kan gjøre til ditt eget.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er

Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

## Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 24.08.2021 | 02.09.2021 | 24.09.2021 | 3 150 000 | 3 080 000 | 79 543 | 3 159 543 |
| 25.11.2017 | 06.12.2017 | 09.01.2018 | 2 470 000 | 2 560 000 | 94 133 | 2 654 133 |
| 10.05.2005 | 23.05.2005 | 14.07.2005 | 1 100 000 | 1 180 000 | - | 1 180 000 |
| 29.11.2001 | | 29.11.2001 | - | 900 000 | - | 900 000 |
| 02.09.1993 | | 02.09.1993 | - | 250 000 | - | 250 000 |

# Leiligheter til salgs i 1187 OSLO nå

2
leiligheter til salgs

8.3M
8.1M
7.9M
**7 729 000** Prisantydning i snitt
7.5M
7.3M
7.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i

13
dager

# Leiligheter solgt i 1187 OSLO siste 12 mnd

11
leiligheter solgt

**5 306 000** Salgspris i snitt
**5 289 000** Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

7
dager

for 0.6% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**78 986** Svaneveien 5 Totalpris 3 554 386

**74 550** Østensjø bydel i snitt siste 12 mnd

**66 423** Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Stanisławowska
Osiedle Piastowskie
4F
2A
2B
2C
2D
2E

Oslo

# S-441

Reguleringsplan for Manglerud-Abilsø området - gnr.148 bnr.1 og gnr.160 bnr.1 m.fl.

**Vedtaksdato:** 18.06.1952

**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** 195201390

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** V090156, V020557, V270455N2, V071063, V270162, 6153, V031058, V091064, V150755, 8757, V280859, V060274, V080266, 23252, V290765, V170657, V130657, V080853, V171053, V051277, V140157, 52060, V100956, V040263, 64062, 28761, 50165, 25663, 16754, V120957, 25055, 23352, 386B64, V180653, V260761, V030157, V231053, V120461, V200659, V101152, 67259, V130254, V230754, V290160, V260956N2, V241063, V120157, V160855, 53463, V130863, 54767, V050252, V240657, V060262, V110658, 5260, V040562, 23660, V271058, 6658, V041258, V220958, 29454, 50163, 53764, V160658, V240561, V290384, V250282, V190861, 81957, 33860, 37959, 81857, 8657, 32861, V050952, V080858, V250665, V180854, V131054, V021063, V180259, V150277, V290657, V300156, V110967, 54860, V280962, V100664, 72062, V141260N2, V021164, V080662, 87960, V280652N2, V301161, V180959, 59661, 32252, V041050N2, 44259, 11759, V060457, 31955, V190458, V030254, V240663, 16861, V101152N2, V271058N2, 30770, V201054, V210203, V110703, V160205, V050363, V270363, 9956, V081203

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

*Se Vedt.08.12.2003(S-441) Endrede reguleringsbestemmelser for S-441 ved Havreveien 15 – 31 og 42 – 120, Manglerudområdet - Gnr 148 bnr. 307*

*Se Vedt. 21.02.2003 (S-441) Endrede reguleringsbestemmelser for Felt P og deler av felt R, Abellund borettslag –, gnr. 160 bnr. 827 m.*

*Se Vedt. 11.07.2003(S-441) For Plogveien 22 slik at eksisterende kunstgressbane kan overbygges og derved etableres som helårs idrettshall. Gnr.148 bnr.452*

*Se Vedt. 16.02.2005(S-441)Reguleringsbestemmelser for Havreveien 15 m.fl. (Havretun borettslag)gnr.148 bnr.307.*

VEDTEKTER til reguleringsplan for Manglerudområdet, gnr. 148 bnr.1 og gnr. 160

**§ 1.** Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Vei 3500 (Europaveien) og vei 1140 (Store Ringvei) skal være fasadefri. Reguleringsrådet kan dog i særlige tilfelle tillate private innkjørsler. De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot vei. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Boligfeltene er betegnet med bokstavene A-Æ og utnyttelsesgraden er angitt på planen. Forretningsstrøk og felter til offentlig bebyggelse er betegnet med romertall I-VI. (Ang. utnyttelsesgrad: se par 4.) Industriarealene er avmerket på planen (ang. utnyttelsesgrad: se par 5). Ved utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal frem til midte av tilstøtende lokal vei eller - spesielt for denne plan - 8 m inn på større vei, eventuelt tilstøtende offentlig friareal. De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

**§ 2.** ***Boliggrender*** **(felt A-Æ)**
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. På feltene A-G og I-L skal oppføres åpen blokkbebyggelse i 3-5 etasjer.
   På feltene H, M, N, P-T, Z og Æ skal oppføres rekkehus i 2 etasjer.
   På feltene O og U-Y skal oppføres småhus og rekkehus i 2 etasjer.
2. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av reguleringsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
3. Før bygganmeldelse innsendes for enkelte hus, skal reguleringsrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planering m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
4. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av reguleringsrådet. Reguleringsrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan reguleringsrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
5. I detaljplanen for den enkelte boliggrend bør inngå et mindre areal hvor det kan oppføres bygninger for butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten for kontorer, garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom og lignende.

**§ 3.** ***Forretningsstrøk (felt I og II).***
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygningene skal oppføres i 2 eller 3 etasjer.
2. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasje osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter reguleringsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
3. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

**§ 4.** ***Offentlig bebyggelse. (felt III, V og VI)***
For offentlige bygninger gjelder ingen særbestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjetall.

**§ 5.** ***Industriarealer.***
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Utnyttelsesgraden skal være maks. 0,8 og bygningenes høyde maks. 3 etasjer.
2. Reguleringsrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
3. Reguleringsrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsler for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

**§ 6.** ***Parker.***
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker og kolonihagene inngå i en felles parkplan for hele området.

**§ 7.** I forbindelse med byggeanmeldelse for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

**§ 8.** Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

**§ 9.** Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene og i disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

**§ 10.** Unntak fra disse vedtekters paragrafer 2, 3, 5 og 7 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.


Svaneveien
Svaneveien 2
Svaneveien 1
Svaneveien 13
Svaneveien 9
Ostensjoveien
Ostensjoveien
Lambertseterveien
Ostensjoveien
Enebakkveien
Enebakkveien
Langerudhaugen
161 / 232
161 / 237
161 / 240

| 161 | 13 | Byggherre | Anmelder | Ansvarshavende | ARKIV: |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Lille Langerud | Ark. Kirsten Sinding-Larsen, | | Tomt nr.: 5 til Drammen. |
| Hus 2. | | Sambygg-lag V. Kronprinsensg. 17 | | | Parsell nr.: Sted: Lille Langerud. |
| | | Tollbugt. 4 | | | Ferdigattest: 16-1-1959 |

| Veiattest: 27/3 52 | Kloakkattest: | Feierattest: 3/6/52 | Hageplan iorden: | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: 22/3 52 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Retur: 29/5-52 |

| Datum | Lnr. | Bilag | Innhold: | Eksp. | |
|---|---|---|---|---|---|
| 24/3.52 | 853 2/3 | | Firemannsbelig. (4 blg) | 19/5.52 | G.O. 24/3 - 1-4+11 Vann-klosett ord. |
| | | | Naboer varslet. | | |
| 17/4.52 | | | Drøfting. | 19/4-52 | |
| 30/4.52 | 6629 | | Rgsvh. | 3/6.52 | Hermod Brattlie (1888) grunnmur |
| | | | Mkl. | | |
| 4/9.52 | 13365 | | Rgsvh. | 16/9 52 | Mskl. H. Bache (2473) fra 1 bj lag. |
| 1/3 53 | 3887 | | Innvendig ferdigmelding | | |
| 19/5 58 | 9284 | | Mangler rettet | | Vedl hus 1 bj. - |

| | | |
|---|---|---|
| 1 etg: | 131,5 | m² |
| 2 etg: | 131,5 | m² |
| etg: | | m² |
| etg: | | m² |
| Gar. : | | m² |
| Uthus: | | m² |

L1 2/2 - 4/3

bina

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

1DAYSERVICE TOTALBYGG AS
Skogroveien 14
1447 DRØBAK

| Deres ref.: Arturas Kristauskas | Vår ref.: 201909969-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hans Henrik Gjeterud | Dato: 07.08.2019 Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SVANEVEIEN 5 | Eiendom: | 161/180/0/0 |
| Tiltakshaver: | PER HENRIK SEGLEM | Adresse: | SVANEVEIEN 9, 1187 OSLO |
| Søker: | 1DAYSERVICE TOTALBYGG AS | Adresse: | Skogroveien 14, 1447 DRØBAK |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

# Ferdigattest - Svaneveien 5

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av bærevegg, mottatt 05.08.2019.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201909969 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan 1 etasje | E-1 | 20.06.2019 | 1/10 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.08.2019 av:

Hans Henrik Gjeterud - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
PER HENRIK SEGLEM, SVANEVEIEN 9, 1187 OSLO, phseglem@gmail.com

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling Øst

Lille Langerud Sameielag
v/Valborg Vold
Svaneveien 15
1187 OSLO

Dato: 30 MAR 1999

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9200490-4<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouedraogo | Arkivkode: |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SVANEVEIEN 5 | Eiendom: | 161/180 |
| Tiltakshaver: | Lille Langerud Sameielag v/Valborg Vold | Adresse: | Svaneveien 15, 1187 OSLO |
| Søker: | Lille Langerud Sameielag v/Valborg Vold | Adresse: | Svaneveien 15, 1187 OSLO |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Utvidelde balkonger |

## Ferdigattest

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

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

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

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.Å.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

# Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer og dører.

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Svaneveien 5 | Gnr.161,bnr.13,hus 2 | 78/1342 |

Byggherre

Lille Langerud Sambyggelag V A/S
v/T. Guttormsen
Boks 47, Abildsø
OSLO 11

Ansvarshavende

Siv.ing. Ingo Dolve
Moderne Bygg A/S
Blindernveien 7
OSLO 3

Dato

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

.....
Bygningsinspektør

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

16/1-1959.

Gnr. 161, bnr. 13, hus 2, Svaneveien 5, Ålbildsø. 52/853

Nybygg 17/11-1958.

Firemannsbolig

Lille Langerud Sambyggelag V A/S, Tollbugt. 4, Oslo.

Arkitekt Kirsten Sinding-Larsen, Kronprinsensgt.17, Oslo.

Murmester Hermod Bratlie, Fr. Nansens plass 9, Oslo.

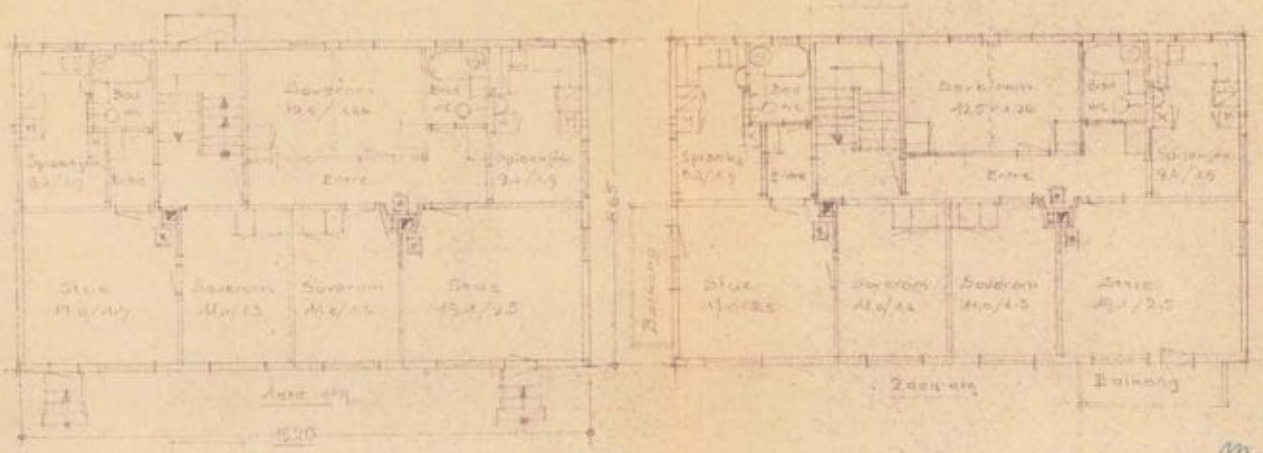
Tømmermester Aksel H. Bach, Ø. Vollgt. 7, Oslo.

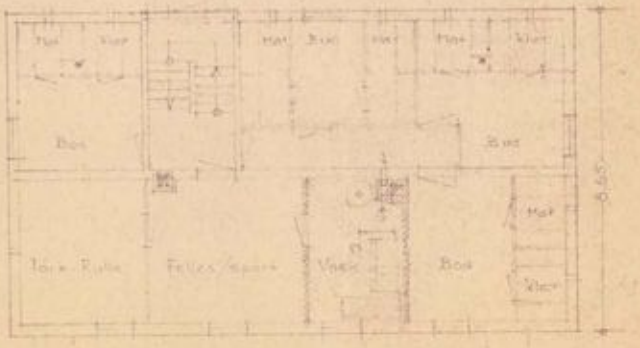
xxxxxx
distriktsingeniør
A. Gjerstad.

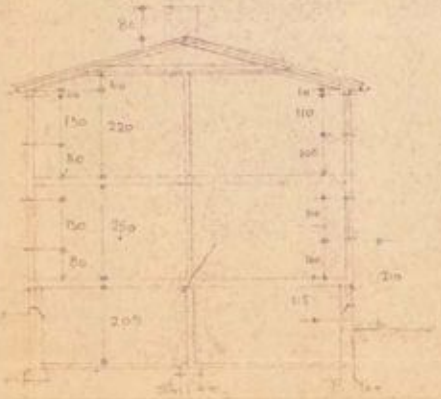
Leilighetene: Areal:

Rekk á 3 rom, soldekk, bad: á 78,75 m²

2 - á 2 " " " " : á 53,25 "



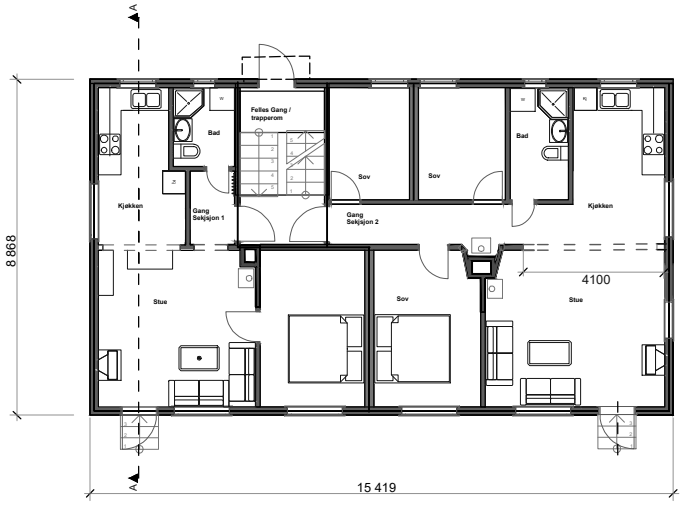

m forbedret

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
19 MAJ 1952

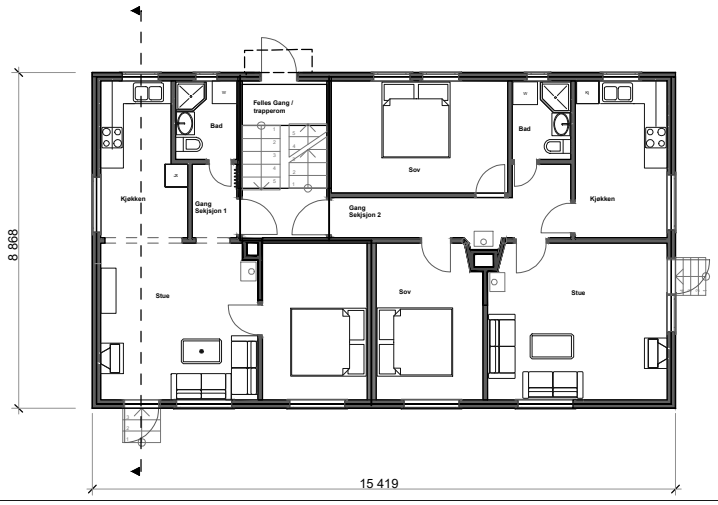
0853

Lille Langerud Sandbyrelag, V.
Under oppmåling
gnr. 161 bnr. 1 gnr. 160 bnr.
4 mannsbolig, Type B
131,5 m² Planer og snitt
Byggm. Sindre Larsen
Arkitekt M.N.A.L.
Tegn. 227 6

Ny situasjon




Eksisterende situasjon




| | | |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| Rev.nr. | Revision | Dato |

1Dayservice Totalbygg AS

Prosjekt
**Svaneveien 5**
Adresse:
Svaneveien 5, 1187 Oslo,
Oslo kommune

G.nr / Br.nr: 161/180

Tegningstittel:
**Plan 1. etasje**

Tegning status:
**Byggemelding**

Tegnet av: Artūras Kristauskas
Dato: 20.06.2019

Målestokk:
1:100

Tegningsnummer:
E-1

# VEDTEKTER

# FOR

# SVANEVEIEN SAMEIELAG

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

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

### § 1 Alminnelige bestemmelser

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

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

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

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

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

C. Påse at gjeldende vedtekter og ordensregler blir fulgt.

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

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

### § 2 Vedlikehold

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

- Yttervegger eksklusiv vedlikehold av markiser og egne utbygg, herunder maling av utbygg, jf. § 7, kulepkt. 3
- Nødvendige utskiftninger av bærebjelker som går inn i yttervegg.
- Piper
- Bygningenes tak, inkludert lufteloft, oppstikkende ventilasjonshetter o.l.
- Vannledning utenfor første innvendige stoppekran og kloakkledning under kjellergulv til offentlig tilknytning
- Hovedstikkveier til husene og til tørkeplassene, herunder tilstøtende hekk og beplantning i området der stikkvei går ut i offentlig vei.

- Tørkestativ og tørkeplassene
- Sandkasser og evt. andre lekearrangementer som styret bestemmer
- Flaggstang
- Redskapshus og sameielagets maskinelle utstyr m.v.
- Friareal med beplantning
- Annet vedlikehold etter styrets skjønn eller sameiermøtets bestemmelse
- Støyskjermer
- Søppelhus
- Istandsetting etter skader som er innenfor sameiets ansvarsområder

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

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

### § 3 Forsikring

Fullverdiforsikring for samtlige hus tegnes under ett, og utgiftene til denne fordeles på sameierne, smh. § 1 bokstav B, 2. setning. Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette forsikringsskaden.

Egenandelen ved denne og andre forsikringer sameiet har, betales ved en forsikringsutbetaling av sameiet.

### § 4 Sikkerhet

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

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

### § 5 Signatur

Svaneveien Sameielag tegnes av styreformann og ett styremedlem i felleskap.

## Kapittel II
## Den enkelte sameiers ansvar og plikter

### § 6 Forholdet mellom sameierene og heftelsesform

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

Styret har rett til å utligne på sameierne de utgifter som følger av § 1 samt utgifter til de arbeider som styret eller Sameiemøtet har besluttet å igangsette. Faste utgifter og andre utgifter som

erfaringsmessig vil påløpe, skal søkes utlignet i en fast månedlig sum. Andre utgifter innkreves ved bidrag, som søkes fordelt over en hensiktsmessig periode.

### § 7 Vedlikehold

Vedlikehold som påhviler den enkelte sameier er:

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

Se for øvrig § 17 Mislighold.

### § 8 Ordensregler

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

### § 9 Overdragelse

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

## Kapittel III
## Sameiemøtet

### § 10 Sameiemøtets myndighet

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

Beslutningene på Sameiermøtet fattes med vanlig flertall blant de fremmøtte, dog slik at minst tjue stemmeberettigede må være tilstede for at forsamlingen skal være beslutningsdyktig.

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

### § 11 Ordinært sameiemøte

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallingen skjer skriftlig med minst to ukers varsel, men dog ikke mer enn tjue dager. Innkallelsen skjer ved brev lagt i leilighetenes postkasser. Det tilkommer det ordinære sameiemøte å:

a) behandle årsregnskapet
b) treffe bestemmelse angående overskudd eller underskudd
c) behandle kommende års driftbudsjett
d) velge styre bestående av fire medlemmer + to varamedlemmer, samt valgkomite.

Styreleder velges særskilt for et år, og styremedlemmene velges for to år slik at hvert år velges to styremedlemmer.

e) velge revisor

f) treffe bestemmelse om godtgjøring til styremedlemmer, varamedlemmer og forretningsfører

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

h) behandle styrets årsberetning

i) fastsette innbetaling til vedlikeholdsfond

### § 12 Ekstraordinært sameiemøte

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

### § 13 Vedtektsendringer

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

## Kapittel IV
## Styret

### § 14 Styrets ansvar og plikter

Sameielagets forvaltning og drift forestås av et styre valgt av Sameiermøtet, dog slik at styret har rett til å ansette forretningsfører.

Styret er fullt ut underlagt sameiets bestemmelser.

Styret må på forhånd forelegge for Sameiermøtet saker av viktighet, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ekstraordinære utgifter.

Styret kan ikke avhende fast eiendom.

Styret er ansvarlig for at det føres ordentlig regnskap over driften. Årsberetning og revidert regnskapet sendes sameiere sammen med innkallelsen til det årlige ordinære sameiermøtet.

Styret er beslutningsdyktig når minst 4 styremedlemmer inkludert varamedlemmer er tilstede.

Protokoller fra sameiermøter og beboermøter legges ut på sameiets hjemmesider.
De eiere som ønsker å få dette tilsendt, kan selv kontakte forretningsfører.

### § 15 Ordensregler

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

## § 16 Bygningsmessige endringer

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

## § 17 Mislighold

Eierseksjoner hefter for forfalt husleie samt andre økonomiske forpliktelser Sameiermøtet har vedtatt skal fordeles pr. sameier.
Ved for sen betaling av husleie eller annen økonomisk forpliktelse, sendes det ut purrenota/inkassovarsel med hovedstolens pålydende, samt et gebyr på kr 52,-.

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

Ved brudd på ikke-økonomiske forpliktelser, for eksempel vedtekter og ordensregler som sameiet utformer og vedtar, har styret rett og plikt til å søke juridisk bistand etter 3. gangs varsel om misligholdet. Ved vesentlig mislighold kan sameier bli pålagt å selge sin eierandel.

# ORDENSREGLER
# FOR
# SVANEVEIEN SAMEIELAG
## Oppdatert etter årsmøte 31.03.2016
## Oppdatert etter årsmøte 21.03.2018

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

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

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

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

5. Sameierene eller beboerne i det enkelte hus plikter i fellesskap å sørge for renhold og orden i trapper og kjellerrom.
   Kjellerrom skal holdes luftet.
   Kjellervinduer må være lukket om vinteren pga. frostfare.

6. Beboere skal holde ro slik at naboer ikke sjeneres. Bruk av musikkinstrumenter, høytalere etc. må avpasses etter tidspunkt og forhold. Ervervsmessig sang- og musikkundervisning er ikke tillatt.

7. Rengjøring av sengetøy, gangtøy m.v. må ikke foretas ut av vinduer eller fra balkonger.
   Tørkeplassene skal disponeres etter avtale mellom sameierene eller beboerne. På søn-, hellig- og høytidsdager skal intet tøy eller lignende henge på tørkeplassene eller annet sted utendørs.
   Trampoline på fellesarealer skal ha sikkerhetsnett, ikke brukes etter kl. 22, kun benyttes til hopping og ikke vannlek, ballspill etc.

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

9. Husholdningssøppel skal bare kastes i søppelkassene. Det skal være forsvarlig innpakket slik at innholdet ikke flyter ut i kassene eller forårsaker stank. Annet avfall som ikke går i kassene plikter sameierene eller beboeren selv å fjerne ved henvendelse til renholdsverket. Hvis annet avfall forsøkes kastet og renovasjonsetaten ikke tar dette med- må den beboer som har kastet avfallet selv sørge for å fjerne dette.

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

11. Se for øvrig § 17 Mislighold i vedtektene.

# Svaneveien 5

Nabolaget Abildsø øst - vurdert av 72 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Abildsø skole (1-10 kl.)<br>501 elever, 38 klasser | 3 min<br>0.2 km |
| Rustad skole (1-7 kl.)<br>454 elever, 24 klasser | 20 min<br>1.4 km |
| Lambertseter skole (1-10 kl.)<br>641 elever, 39 klasser | 21 min<br>1.5 km |
| Skullerud skole (8-10 kl.)<br>348 elever, 33 klasser | 5 min<br>2.3 km |
| Skøyenåsen skole (8-10 kl.)<br>763 elever, 40 klasser | 6 min<br>2.4 km |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser | 21 min<br>1.5 km |
| Ulsrud videregående skole<br>624 elever | 27 min<br>2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Abildsø<br>Totalt 7 ulike linjer | 2 min<br>0.2 km |
| Lambertseter<br>Linje 1, 4 | 20 min<br>1.4 km |
| Bryn stasjon<br>Linje L1 | 6 min<br>5.1 km |
| Kastellet<br>Linje 13, 19 | 6 min<br>2.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 10 min<br>7 km |

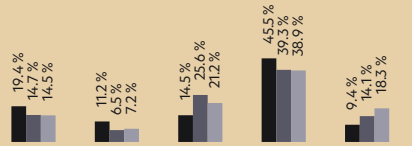
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Abildsø menighetsbarnehage (1-5 år)<br>32 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Lille Langerud barnehage (2-5 år)<br>17 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Bakkehavn barnehage (1-5 år)<br>57 barn | 14 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Bunnpris Lambertseter | 13 min |
| Joker Abildsø | 17 min |

## ALDERSFORDELING




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 87/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 82/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 77/100

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 2025

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

## SPORT

| | |
|---|---|
| Abildsø skole | 3 min |
| Abildsøparken balløkke | 6 min |
| SATS Lambertseter | 20 min |
| EVO Lambertseter Senter | 22 min |

«Naturskjønt og trygt, rolig miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

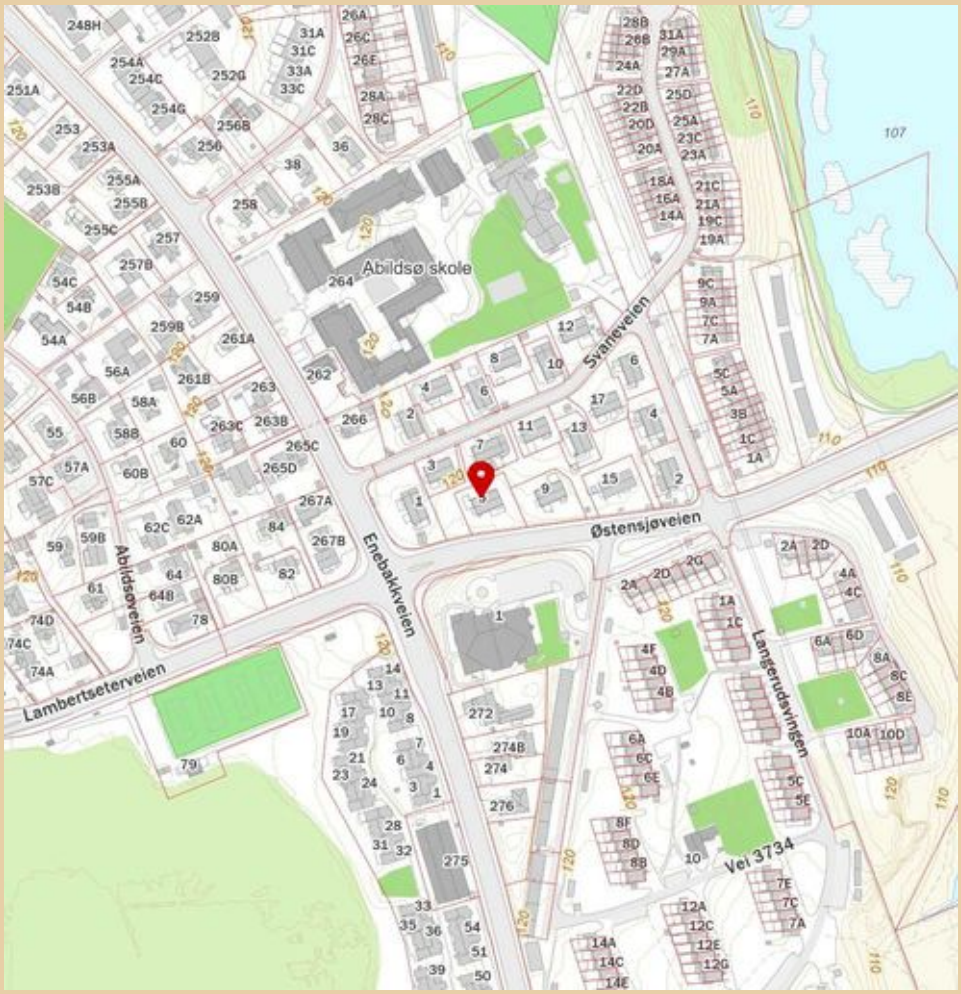
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 86/100

—

**Shoppingutvalg**
Meget bra 80/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Svaneveien 5

Nabolaget Abildsø øst - vurdert av 72 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Abildsø skole (1-10 kl.)<br>501 elever, 38 klasser | 3 min<br>0.2 km |
| Rustad skole (1-7 kl.)<br>454 elever, 24 klasser | 20 min<br>1.4 km |
| Lambertseter skole (1-10 kl.)<br>641 elever, 39 klasser | 21 min<br>1.5 km |
| Skullerud skole (8-10 kl.)<br>348 elever, 33 klasser | 5 min<br>2.3 km |
| Skøyenåsen skole (8-10 kl.)<br>763 elever, 40 klasser | 6 min<br>2.4 km |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser | 21 min<br>1.5 km |
| Ulsrud videregående skole<br>624 elever | 27 min<br>2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Abildsø<br>Totalt 7 ulike linjer | 2 min<br>0.2 km |
| Lambertseter<br>Linje 1, 4 | 20 min<br>1.4 km |
| Bryn stasjon<br>Linje L1 | 6 min<br>5.1 km |
| Kastellet<br>Linje 13, 19 | 6 min<br>2.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 10 min<br>7 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Abildsø menighetsbarnehage (1-5 år...<br>32 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Lille Langerud barnehage (2-5 år)<br>17 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Bakkehavn barnehage (1-5 år)<br>57 barn | 14 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Bunnpris Lambertseter | 13 min |
| Joker Abildsø | 17 min |

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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Lambertseter Senter | 20 min |
| Boots apotek Lambertseter | 20 min |
| Lambertseter Vinmonopol | 20 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Abildsø skole | 3 min |
| Abildsøparken balløkke | 6 min |
| SATS Lambertseter | 20 min |
| EVO Lambertseter Senter | 22 min |

«Naturskjønt og trygt, rolig miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

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

—

**Støynivået**
Lite støynivå 86/100

—

**Shoppingutvalg**
Meget bra 80/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil




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 2025

# Svaneveien 5

Nabolaget Abildsø øst - vurdert av 72 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Abildsø skole (1-10 kl.)<br>501 elever, 38 klasser | 3 min<br>0.2 km |
| Rustad skole (1-7 kl.)<br>454 elever, 24 klasser | 20 min<br>1.4 km |
| Lambertseter skole (1-10 kl.)<br>641 elever, 39 klasser | 21 min<br>1.5 km |
| Skullerud skole (8-10 kl.)<br>348 elever, 33 klasser | 5 min<br>2.3 km |
| Skøyenåsen skole (8-10 kl.)<br>763 elever, 40 klasser | 6 min<br>2.4 km |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser | 21 min<br>1.5 km |
| Ulsrud videregående skole<br>624 elever | 27 min<br>2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Abildsø<br>Totalt 7 ulike linjer | 2 min<br>0.2 km |
| Lambertseter<br>Linje 1, 4 | 20 min<br>1.4 km |
| Bryn stasjon<br>Linje L1 | 6 min<br>5.1 km |
| Kastellet<br>Linje 13, 19 | 6 min<br>2.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 10 min<br>7 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Abildsø menighetsbarnehage (1-5 år...<br>32 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Lille Langerud barnehage (2-5 år)<br>17 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Bakkehavn barnehage (1-5 år)<br>57 barn | 14 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Bunnpris Lambertseter | 13 min |
| Joker Abildsø | 17 min |

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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Lambertseter Senter | 20 min |
| Boots apotek Lambertseter | 20 min |
| Lambertseter Vinmonopol | 20 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Abildsø skole | 3 min |
| Abildsøparken balløkke | 6 min |
| SATS Lambertseter | 20 min |
| EVO Lambertseter Senter | 22 min |

«Naturskjønt og trygt, rolig miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

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

—

**Støynivået**
Lite støynivå 86/100

—

**Shoppingutvalg**
Meget bra 80/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil




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 2025

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Svaneveien 5, 1187 Oslo
Gnr. 161, Bnr. 180, Snr. 3, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
125250030

**Meglerforetak:** PrivatMegleren Primera
**Saksbehandler:** Marianne Dåsnes
**Telefon / Mobil:** 22 16 20 00 / 990 05 000
**E-post:** marianne.dasnes@privatmegleren.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

---