PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

SVANEVEIEN 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Arkivkort

Ferdigattester

Tillatelse til tiltak

Byggetegning

Reguleringskart

Festekontrakt

Seksjonering

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Innkalling til årsmøte 2025

Protokoll fra årsmøte 2025

Vedtekter og husordensregler

Meglers verdivurdering

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Svaneveien 2, 1187 OSLO

OSLO kommune

gnr. 161, bnr. 152, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 29.07.2025 **Rapportdato:** 01.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25270 **Referansenummer:** HB1406

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther **Vår ref:**

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

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med terrasse og hageparsell i bygningens 1. etasje.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stue/soverom, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert i kjeller.

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2014 i regi av tidligere eier.
Profilerte fronter med laminat benkeplate.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2014, i regi av tidligere eier.
Veggmontert klosett , innebygd badekar, dusjsone med svingbare glassdører og regnfallsdusj.

Opplegg for vaskemaskin i felles vaskerom i kjeller.

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse.

Leiligheten disponerer 1 stk kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

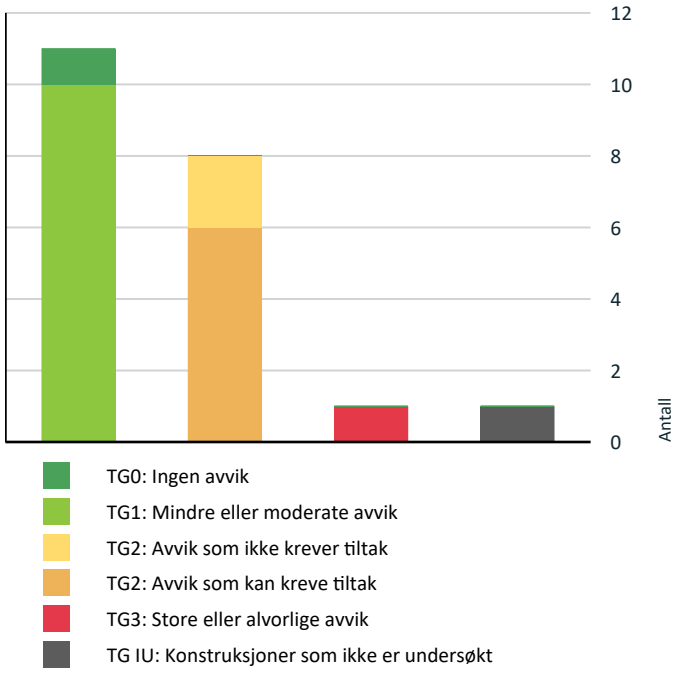
3-roms leilighet i 1.etasje:

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

I henhold til originale byggetegninger fra 1952.
- Baderom er utvidet må soverom.
- Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

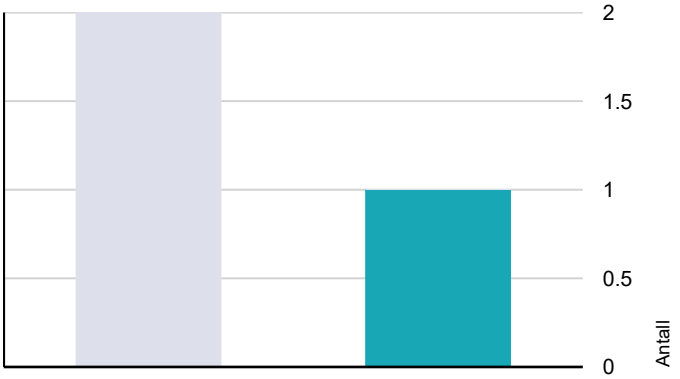
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 1.etasje:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendig trapp til terrasse	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1.ETASJE:



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Tilbygg / modernisering

2015	Ombygging	Fjerne deler av bærevegg - Erstatte med stålbjelke, ferdigattest foreligger

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.
Det er montert katteluke i dør.

–

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Med malt innside.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse i trekonstruksjon.
Beiset terrassebord.
Videre adkomst til hage fra terrassen.

Utvendige trapper

Felles trapper og reposer i trekonstruksjon med gulvbelegg.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendig trapp til terrasse

Utvendig tretrapp til terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre utvendige forhold

Ytterveggenes fasader er forblendet med liggende malt kledningsbord.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein/decra-panner.

–

Bygningen ble oppført i 1953 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leilighetenog det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

–

Opplyst av forrige salgsoppgave:
Utvendig ble husene i 2008 og i regi av sameiet etterisolert og påmontert ny kledning samtidig som det ble montert nye vinduer og balkongdør.
Takene var lagt om noe tidligere.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Malt tregulv.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Malt panel og glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i nedsenket himling ved kjøkkenet og i entrè/gang.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,49 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

På befaring ble det påvist en luke i stue gulv som som har vært brukt som adkomst til tidligere innredet kjellerrom (i dag er luken stengt).

Tilstandsrapport

Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, antas isolert etter datiden krav.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue/kjøkken og soverom).
Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i gamle boliger av denne typen.
Lokale skjevheter kan forekomme.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 20 mm i stue/kjøkken.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.
Gjennomgående peis ovn med glassdører i stue/soverom for vedfyring.
Glassplate under peisovn i stuen.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bod, tidligere innredet rom.
Det er i hovedsak murvegger i rom under terreng.
Det er ikke borret hull i yttervegg pga. i henhold til seksjonering tilhører denne boden en annen seksjon.

Hvis dette gjøres om anbefales det hulltaking der et er mulig.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Formpresset innerdører med 3 speil.
To fløyet glassdør til ett soverom.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

På befaring ble det påvist at baderomsdør tar i karm/terskel.
På befaring ble det påvist noe fukt/svelle skader på baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Tiltak:

Lokal utbedring, evt bytte av dørblad.

Andre innvendige forhold

Plassbygdskap på ett soverom og ett garderobeskap på ett soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyses å være fra 2014 i regi av tidligere eiere.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.
Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,38 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

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

På befaring ble det påvist vindu i våtsonen (vindu ved badekar).

Konsekvens/tiltak
• Overflater må rengjøres.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 25 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. synlig membran under klemring i dusjsonen.

–

Sluk under badekar er ikke kontrollert pga. tilgang.

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er påvist andre avvik:

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det anbefales å innhente dokumentasjon hvis mulig.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Flislagt servant.
Innfelt speil i vegg over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Innebygdbadekar (flislagt) med en liten inspeksjonsluke.

–

Det anbefales bedre tilgang til innebygd badekar.
I servant er det fare for at vann blir liggende i servanten.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte i himling. Ingen luftespalte ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning opplyst å være fra 2014.
Profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i porselen.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Integrert gasstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

–

Det anbefales på generelt grunnlag å installere en Waterguard med magnetventil på vanninstallasjoner som er montert i rom uten sluk.
Det anbefales også å installere komfyrvakt på kjøkkenet.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

–

Det er montert gass detektor/alarm ved kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slitasje/merker (fukt/svelle merker) på flere fronter.
På befaring ble det påvist noe hakk/merker i benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold/bytte av flere fronter og evt benkeplate på sikt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med kanal til yttervegg over stekesone.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør opplegg på bad og kjøkken.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg mellom baderom og kjøkkenet.
Opplyst av forrige rapport: I 2014 ble det lagt nye vannrør.

Det gjøres oppmerksom på at fordelerskap som har trang plassering i hjørneskap i kjøkkenbenk og det er ikke mulig å se om det er overløpsrør til rom med sluk/bad.

Det anbefales nærmere undersøkelser.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

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 fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann 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 på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsrapport

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist drenering fra fordelerskap.
Ikke mulig å kontrollere pga innredning og innebygd badekar.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det krever nærmere undersøkelser.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i felles vaskerom i kjeller.
200 L med produksjonsår 2014.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast, bryterstyrt kobling.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.
Det er opplyst å være varmekabler i kjellerbod (disse var ikke på ved befaring).

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
32 Amp hovedbryter og 9 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.

Tilstandsrapport

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

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?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
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?
   Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

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

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.
–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

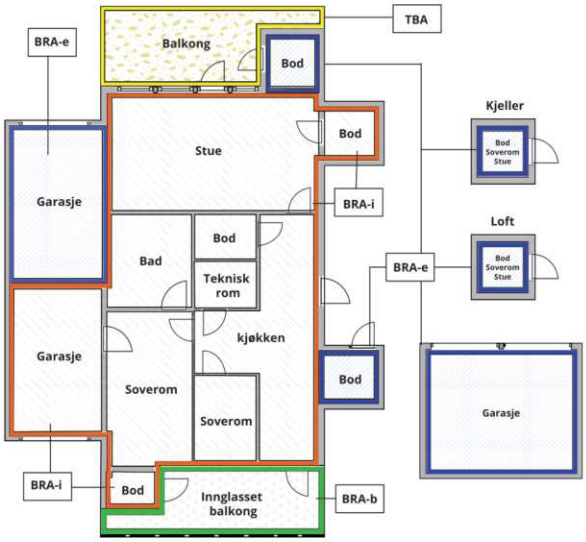
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

3-roms leilighet i 1.etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	68			68	30
Kjeller (fellesareal)		16		16	
SUM	**68**	**16**			**30**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, Bad, 2 Soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller (fellesareal)		Bod	

Kommentar

1.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue/kjøkken til terrasse balkong med gulvareal på ca. 30 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 15,6 m².

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

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.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til originale byggetegninger fra 1952.
- Baderom er utvidet må soverom.
- Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.
–

Det er montert en luke i gulv fra stue til underliggende bod, det bør sjekkes nærmere om brannskille er ivaretatt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:

Byttet servant og kjøkkenkran i 2021.
Arbeid utført av Comfort Bryn AS.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 1.etasje:	68	0

Kommentar

3-roms leilighet i 1.etasje: I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Erland Klokkernes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	161	152		2	727.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse
Svaneveien 2

Hjemmelshaver
Klokkernes Erland, Blåtun Renate, Oslo
Kommune, Svaneveien Sameielag, Sameie
Lilleskogen Huseierlag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Svaneveien Sameielag	8 / 26	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	991335749

Felles formue	Felles gjeld:
Kr. 3 440 31.12.2024	Kr. 79 804 28.05.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet med terrasse og hageparsell i bygningens 1. etasje.
God beliggenhet på Lille Langerud ved Abildsø i Bydel Østensjø.
Gangavstand til offentlig kommunikasjon, forretninger, helsestasjon, idrettsanlegg, servicefunksjoner, skoler og barnehager.
Nærhet til Lambertseter senter, Manglerud senter og Bryn senter med godt utvalg av butikker og servicetilbud.
Kort vei til Østensjøvannet og Østmarka, med gode rekreasjonsmuligheter med badevann, kajakkutleie, turstier og skiløyper.
Kort vei også til Rustadfeltet og kunstgressbanen, nærhet til Haraløkka friidrettsplass. Området er meget stille og rolig, og ligger innenfor bomringen.

Om tomten

Felles festet tomt på 727,2 m².
Tomten er "delt" i praktiske bruksområder for hver leilighet.
Snr 2 har bruksrett på en del av eiendommen som er opparbeidet som terrasseplatting og hage foran stuesiden (sydvestvendt).
Det bør gjøres nærmere undersøkelser ang bruksrett i forhold til denne seksjonen.

Inngangsparti med grus, gress og beplantning.
Utebod i hagen på ca. 3 m².
Gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 746,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av rekkehus.
Bygningen ble tatt i bruk i 1953 og oppført i mur- og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk.

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

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 278 668	2023	Som sekundærbolig: kr 5 114 673 , opplyst av skatteetaten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 120 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	5386278			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.07.2025	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier	29.07.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	30.07.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	29.07.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	30.07.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/HB1406

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250150

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erland Klokkernes	Renate Blåtun

Gateadresse
Svaneveien 2

Poststed	Postnr
OSLO	1187

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

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: 183250150

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: Nei

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

Beskrivelse: Ja i opphengspunkt til balkong i 2 etg. Utbedret av fagaautorisert tømrerfirma

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: 183250150

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: 183250150

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 forsikringspremie er 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: 183250150

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erland Klokkernes	bf3cf6469502da1bff133ac9386a4017b8be0002	10.07.2025 19:42:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Blåtun	caac5144e9450cf6302c84075852f195e3a5aeb3	10.07.2025 20:31:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183250150

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
J.nr. 0863
21 MAR.
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

TILSYNSRAPPORTER

Byggherre Lille Langvid Sambyggelag I a/s
under oppførelse

Ansvarshavende Arb. l. byggelag Murm. Harald Bratlie
Arb. l. byggelag Tømrermr. Arne H. Lie

Approbert

Påbegynt

Ferdigattestert 16/1.59 EB
Kan ferdigattesteres: 17.11.1958 O.V.

GNR. 161 BNR. 152
Mappenr. 52010863
Svaneveien 2

Arbeidets art Firemannsbolig

G.nr. 161 **b.nr.** 152 **pars.** **Matr. nr.** Svaneveien 2
Gnr 161 Svanen nr. 2. Lille Langvid

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 2	Gnr.161, bnr.13, hus 12	78/1352

Byggherre

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

Ansvarshavende

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

LOF/GS

Dato
16. januar 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

1DAYSERVICE TOTALBYGG AS
Økernveien 171
0580 OSLO

Dato: 23.01.2015

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201416200-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SVANEVEIEN 2	Eiendom:	161/152/0/0
Tiltakshaver:	Maryam Raisian	Adresse:	Svaneveien 2, 1187 OSLO
Søker:	1DAYSERVICE TOTALBYGG AS	Adresse:	Økernveien 171, 0580 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SVANEVEIEN 2

Det vises til søknad om ferdigattest av 19.01.2015.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201416200			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje - eksisterende og ny situasjon	E-1	20.11.2014	1/10

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.01.2015 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Dyregrov, Geir

Svaneveien 23c
1187 OSLO

Dato: 30 MAR 1999

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9200168-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Arkivkode:

Byggeplass:	SVANEVEIEN 2	Eiendom:	161/152
Tiltakshaver:	Lille Langerud Sameielag v/ Valborg Vold	Adresse:	Svaneveien 15, 1187 OSLO
Søker:	Lille Langerud Sameielag v/Valborg Vold	Adresse:	Svaneveien 15, 1187 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Utvidelse balkonger

Ferdigattest

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

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

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

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Lille Langerud Boligsameie
v/ Valborg Vold
Svaneveien 23 C
1187 OSLO

Dato: 30 MAR 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9200168-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouedraogo | Arkivkode:

Byggeplass:	SVANEVEIEN 2	Eiendom:	161/152
Tiltakshaver:	Lille Langerud Sameielag v/ Valborg Vold	Adresse:	Svaneveien 15, 1187 OSLO
Søker:	Lille Langerud Sameielag v/Valborg Vold	Adresse:	Svaneveien 15, 1187 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Utvidelse balkonger

Ferdigattest

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

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

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

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

EIENDOMSDRIFT OG PROSJEKTERING AS
Kleberget 18A
1531 MOSS

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.03.2022
	202119771 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Sundvor	

Adresse:	SVANEVEIEN 2	Eiendom:	161/152/0/0
Tiltakshaver:	ERLAND KLOKKERNES	Søker:	EIENDOMSDRIFT OG PROSJEKTERING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Tillatelse til tiltak – Svaneveien 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om etablering av luke til kjelleretasje som vi mottak 13.12.2021. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan og ansvarsretter.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Søknaden

Søknaden omfatter etablering av luke fra stue til kjellerbod, i en firemannsbolig, i Svaneveien 2, bydel Østensjø. Tiltaket medfører hulltaking i gulv mellom bærende bjelker. Tiltaket innebærer brudd på brannskille. Luken bygges i samme materiale som eksisterende etasjeskille, og bygges slik at brannmotstanden blir ivaretatt. Søknaden omfatter ikke bruksendring eller endringer i bærende konstruksjoner.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt dokumentasjon i sin helhet med redegjørelse fra ansvarlig søker.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer.

Vi har kun vurdert etablering av luke i denne søknaden. Øvrige forhold slik som trapp og eventuelle bruksendringer er ikke vurdert, og omfattes ikke av denne tillatelsen.

Ansvar

Vi vurderer tiltaket å være belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202119771			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		26.01.2022	4/8
Plan og snitt		11.12.2021	5/7

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202119771	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
924585358 EIENDOMSDRIFT OG PROSJEKTERING AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1 PRO - Brannkonsept, tkl.1 UTF - Ansvarlig utførende, tkl.1

Innsending av erklæringer

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Ferdigstillelse

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

Tillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

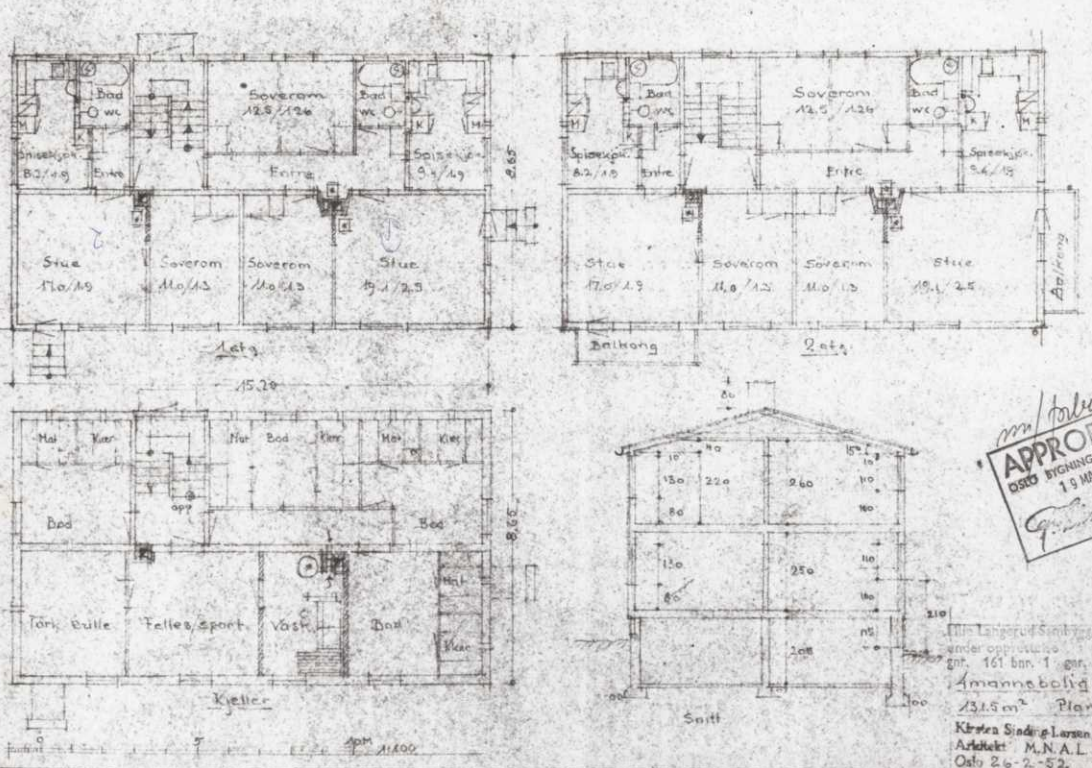
Ingrid Sundvor - saksbehandler
Jetmir Sabani - for enhetsleder Sophie Sterud
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
ERLAND KLOKKERNES, Svaneveien 2, 1187 OSLO

Leilighetene: Areal:

2 stk a 3 rom, spisekjøkken, bad: à 78.25 m²

2 " " 2 " " " " à 53.25



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
19 MAI 1952

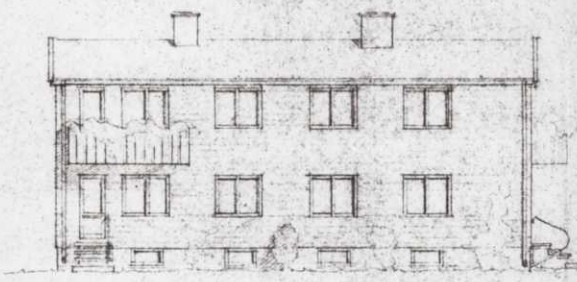
0863

81

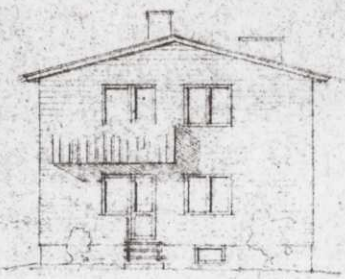
Tilh. Langerud Sinsen, gnr. V.Aa.
under oppføring
gnr. 161 bnr. 1 gnr. 160 bnr. 118
1 mannsbolig Type A
131.5 m² Planer og snitt
Kirsten Sinsen Larsen
Arkitekt M.N.A.L.
Oslo 26-2-52. Tegn. 222. 4

14 MARS 1960

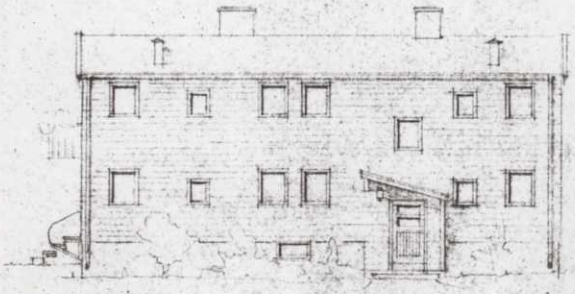
0 5 10 20 30 40



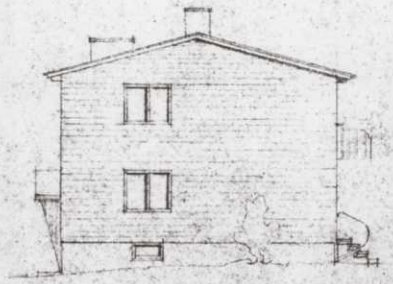
Sydvest



Sydøst



Nordøst



Nordvest

0 5 10M
1:100

Tilf. Langerud Sameie Ig V 4/5
under oppføreise.
gnr. 161 bnr. 1 gnr. 160 bnr. 449
4 mannsbolig Type A
131.5 m² - Fasader
Kirsten Sinding-Larsen
Arkitekt M.N.A.
Oslo 20-2-52 Tegn. 222/5

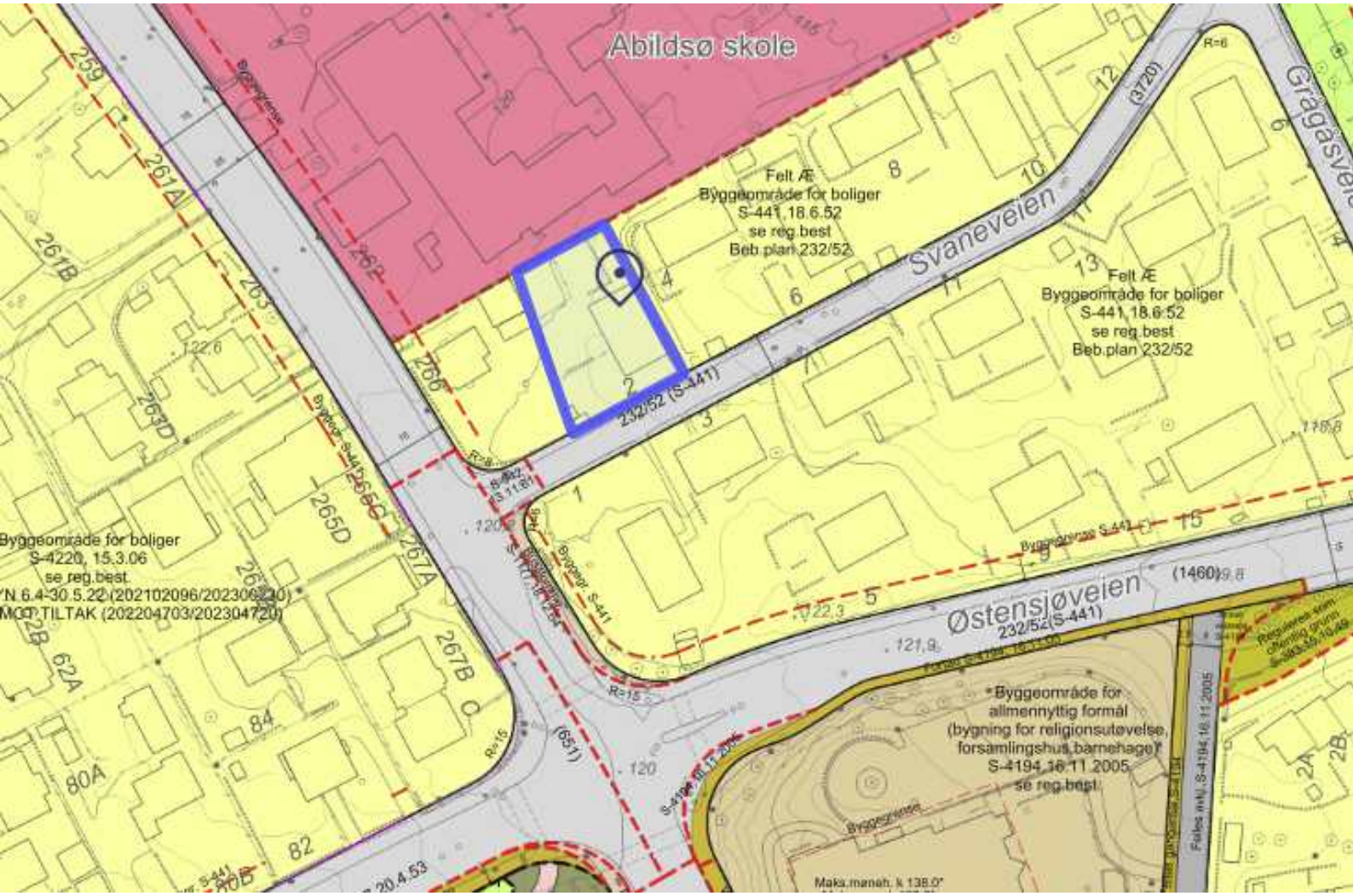
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
19 MAJ 1952

80

0863

14 MARS 1960

0 5 10 20 30 40


Abildsø skole
Felt Æ
Byggeområde for boliger
S-441,18.6.52
se reg.best
Beb.plan 232/52
Svaneveien
232/52 (S-441)
Felt Æ
Byggeområde for boliger
S-441,18.6.52
se reg.best
Beb.plan 232/52
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best
Østensjøveien
232/52(S-441)
(1460)
*Byggeområde for
allmennyttig formål
(bygning for religionsutøvelse,
forsamlingshus,barnehage)
S-4194,16.11.2005
se reg.best
Byggegrense
261A
261B
263
263D
265D
267A
267B
266
259
62A
80A
82
84
(651)
(3720)
R=6
R=15
122.6
120
121.9
122.3

Verdien satt til kr. 275 000,-.
Sak D/AD 29/81.

DAGBOKFØRT
14
12 JUNI 1981
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

S K J Ø T E

Undertegnede Lille Langerud Sambyggelag V A/S skjøter og overdrar herved seksjon nr. 2 av gnr. 161 bnr. 152 i Oslo, til

Petter Foss fødselsnr.: 020324 [redacted]

for en kjøpesum stor

kr 42.000,- kroner - førtitåttetusen -

som er avgjort på omforenet måte.

I henhold til fremfestekontrakt av dags dato, er kjøperen samtidig blitt fremfester av tomten på nærmere bestemte vilkår.

Nærværende og senere eiere av bebyggelsen med fremfesterett til tomten har rett og plikt til å være medlem av Lille Langerud Sameielag V med de rettigheter og plikter som derav følger.

Oslo, den 1. mai 1981

Som selger:
LILLE LANGERUD SAMBYGGELAG V A/S

Thor Larsen

Som kjøper:

Petter Foss

Undertegnede bekrefter at ovenstående skjøte er undertegnet i vårt nærvær og at alle er over 20 år.

Tor Bergan
Adr.: Svanev. 16 a, Oslo 11
Født: 4/7-53

Kristin Steira
Adr.: Svanevn 16a Oslo
Født: 26/9-34

RETT KOPI
ADVOKAT
ARNE BENNIN
OSLO

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/15357/105
Uthentet 2025-05-30 11:08

Dagbokført
12 DEC 1952

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Lille Langerud Sambyggelag V A/S

en del av eiendommen gnr. 160, bnr. 418 og 448 og gnr. 161, bnr. 1

Denne har fått gnr. 161, bnr. 12 og 13.

og er 48847 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 75 år og regnes fra 1/2-1953. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2.930.82 beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 2.- pr. m² [illegible]

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/2 og 1/8 og første gang 1/8-1953

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. x) Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

x) Tillegg til § 7, se vedheftet bilag.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavigften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den

Som fester:

I styret for
Lille Langerud Sambyggelag V A/S

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/15357/105
Uthentet 2025-05-30 11:08

Tillegg til § 7.

"Etter"annen setning (3. linje) skytes inn:
"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass.
Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område.""

Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen (e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjöpsrett skal være prioritet etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjöpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadeslös og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 10. desember 1952.

Som fester:

~~For Oslo kommune~~
I styret for
Lille Langerud Sambyggelag V A/S

For Oslo kommune:

~~Som fester:~~

BOLIGRÅDMANNEN

DAGBOKFØRT
14
17 JUN 81 14639
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

BEGJÆRING OM OPPDELING

Begjæring til Oslo Byskriverembete om oppdeling av eiendommen gnr 161 bnr. 152 i Oslo i 4 eierseksjoner.

1. Vi begjærer herved hele eiendommen delt opp i 4 eierseksjoner, overensstemmende med fordelingslisten under pkt 4. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken, slik at to av seksjonsinnehaverne er eiere av hver sin 5 /26 -part av bebyggelsen og medfester av en tilsvarende andel av festeretten til tomten, og de øvrige to seksjonsinnehavere er eiere av hver sin 8 / 26 -part av bebyggelsen og medfester av en tilsvarende andel av festeretten til tomten. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen

2. De enkelte seksjonsinnehavere har rett og plikt til å være medlem av Lille Langerud Sameielag V og følge de vedtekter og bestemmelser som gjelder for dette sameielag.
Lille Langerud Sameielag V forbeholder seg herved panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter og annet ansvar seksjonsinnehaveren måtte komme i overfor sameiet. Denne panterett skal ha prioritet etter kr. 230.000,- forsåvidt gjelder seksjonene 1 og 3 og etter kr. 300.000,- forsåvidt gjelder seksjonene 2 og 4. Sameielaget har plikt til å vike prioritet med denne panterett for ytterligere lån med sikkerhet i den enkelte seksjon inntil 90% av verditakst over vedkommende seksjonsummer. Forannevnte panterett er uten opptrinnsrett.

3. Ved vesentlig misligholdelse fra en seksjonsinnehavers eller beboers side, kan sameielaget pålegge beboer å fraflytte leiligheten og/eller pålegge en seksjonsinnehaver å overdra sin seksjon til andre som kan godkjennes av sameielaget.

4. FORDELINGSLISTE:

Seksjon nr.:	Leil. nr.:	Etg.:	Brto m2:	Antall beboelsesrom:	Kjeller-bod:	Sameiebrøk:
1	1	1	53,25	2	B	5/26-del
2	2	1	78,25	3	A	8/26-del
3	3	2	53,25	2	D	5/26-del
4	4	2	78,25	3	C	8/26-del

Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

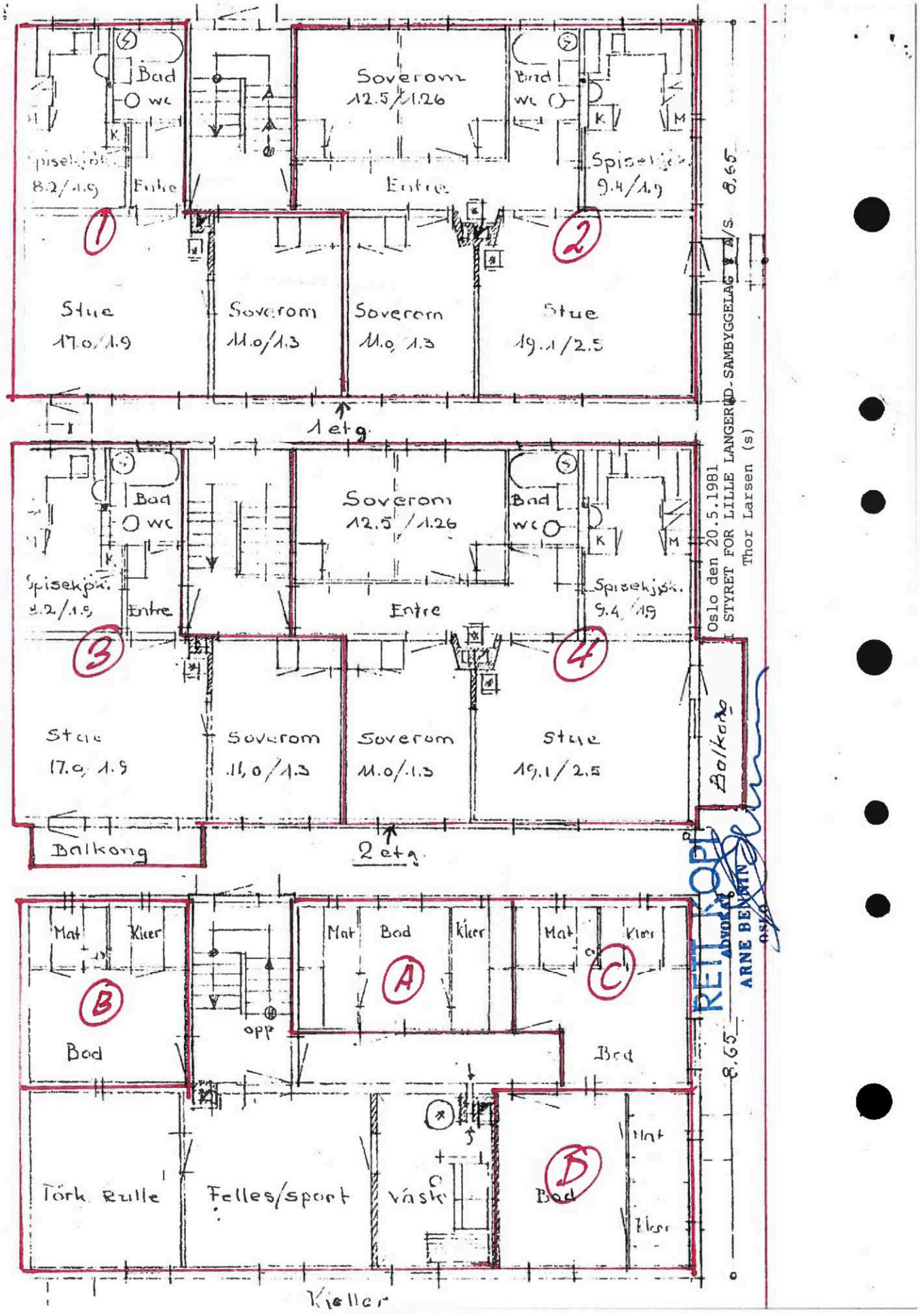
Oslo, den 20/5 1981

I STYRET FOR LILLE LANGERUD SAMBYGGELAG V A/S

Thor Larsen

Thor Larsen

RETT KOPI


Bad
wc
Soverom
12.5/1.26
Entre
Spisekjøk.
8.2/1.9
Spisekjøk.
9.4/1.9
Stue
17.0/1.9
Soverom
11.0/1.3
Soverom
11.0/1.3
Stue
19.1/2.5
1 etg.
2 etg.
Balkong
Mat
Kleer
Bad
opp
Tørk. Rulle
Felles/sport
Vask
Kjeller
A
B
C
D
1
2
3
4
8,65
Oslo den 20.5.1981
STYRET FOR LILLE LANGERUD SAMBYGGELAG A/S
Thor Larsen (s)
RETTSKOPI
ARNE BENTZEN

Rett kopi bekreftes

Skjøte[1)]

Innsenders navn: Lille Langerud Sameilag V
Adresse: Svaneveien 25c
Postnr: 1187 Poststed: OSLO
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr: 971525371 Ref nr:

Plass

Doknr: 83597 Tinglyst: 21.01.2021
STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
0301	OSLO	161	Flere nummer. Se vedlegg			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☐ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☒ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☒ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☒ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd — Se vedlegg

Bruk av grunn: ☐ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Fritthigg enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 0.-

Utlyst til salg på det fne marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☒ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr ~~3 250 000~~ 0.-

4. Overdras fra

Fødselsnr /Org nr [4)]	Navn	Ideell andel
971525371	Lille Langerud Sameilag V	1/1

5. Til

Fødselsnr /Org nr [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
979333457	Lillenkjenn husei. lag	☐ Ja ☐ Nei	1/2
991335749	Svanevien Sameielag	☐ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Dato	Utstederens underskrift
~~20/10-20~~	

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Oslo 20/12-20		
Fødselsnr /Org nr	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver
25873542[illegible]	[illegible]	[illegible]

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1 Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2 Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt pålegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
20/12-20	[illegible]

Vedlegg I
Festeavtale over Feiros fra Lille Langvand Sameie

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnummer	Beskaffenhet
~~161~~	~~13~~		~~Bebygd (garasjeanlegg)~~
161	152	01, 02, 03 og 04	Bebygd/ boliger
161	153	01, 02, 03 og 04	Bebygd/ boliger
161	154	01, 02, 03 og 04	Bebygd/ boliger
161	155	01, 02, 03 og 04	Bebygd/ boliger
161	156	01, 02, 03 og 04	Bebygd/ boliger
161	157	01, 02, 03 og 04	Bebygd/ boliger
161	158		Bebygd/ rekkehus
161	159		Bebygd/ rekkehus
161	160		Bebygd/ rekkehus
161	161		Bebygd/ rekkehus
161	162		Bebygd/ rekkehus
161	163		Bebygd/ rekkehus
161	164		Bebygd/ rekkehus
161	166		Bebygd/ rekkehus
161	167		Bebygd/ rekkehus
161	168		Bebygd/ rekkehus
161	170		Bebygd/ rekkehus
161	171		Bebygd/ rekkehus
161	172		Bebygd/ rekkehus
161	173		Bebygd/ rekkehus
161	174		Bebygd/ rekkehus
161	175		Bebygd/ rekkehus
161	176		Bebygd/ rekkehus
161	177		Bebygd/ rekkehus
161	178	01, 02, 03 og 04	Bebygd/ boliger
161	179	0/1, 0/2, 0/3 og 0/4	Bebygd/ boliger
161	180	0/1, 0/2, 0/3 og 0/4	Bebygd/ boliger
161	181	0/1, 0/2, 0/3 og 0/4	Bebygd/ boliger
161	182	0/1, 0/2, 0/3 og 0/4	Bebygd/ boliger
161	183	0/1, 0/2, 0/3 og 0/4	Bebygd/ boliger
161	184	0/1, 0/2, 0/3 og 0/4	Bebygd/ boliger
161	185	0/1, 0/2, 0/3 og 0/4	Bebygd/ boliger
161	186	0/1, 0/2, 0/3	Bebygd/ boliger
161	187	0/1, 0/2, 0/3 og 0/4	Bebygd/ boliger
161	188	0/1, 0/2, 0/3 og 0/4	Bebygd/ boliger
161	189	0/1, 0/2, 0/3 og 0/4	Bebygd/ boliger
161	190		Bebygd/ rekkehus
161	191		Bebygd/ rekkehus
161	193		Bebygd/ rekkehus
161	194		Bebygd/ rekkehus
161	195		Bebygd/ rekkehus

161	196	Bebygd/ rekkehus
161	197	Bebygd/ rekkehus
161	198	Bebygd/ rekkehus
161	199	Bebygd/ rekkehus
161	203	Bebygd/ rekkehus
161	204	Bebygd/ rekkehus
161	205	Bebygd/ rekkehus
161	206	Bebygd/ rekkehus
161	207	Bebygd/ rekkehus
161	208	Bebygd/ rekkehus
161	209	Bebygd/ rekkehus
161	210	Bebygd/ rekkehus
161	211	Bebygd/ rekkehus
161	212	Bebygd/ rekkehus
161	213	Bebygd/ rekkehus
161	214	Bebygd/ rekkehus
161	215	Bebygd/ rekkehus
161	216	Bebygd/ rekkehus
161	217	Bebygd/ rekkehus
161	218	Bebygd/ rekkehus
161	219	Bebygd/ rekkehus
161	220	Bebygd/ rekkehus
161	221	Bebygd/ rekkehus
161	222	Bebygd/ rekkehus
161	224	Bebygd/ rekkehus
161	226	Bebygd/ rekkehus
161	227	Bebygd/ rekkehus
161	228	Bebygd/ rekkehus
161	229	Bebygd/ rekkehus
161	230	Bebygd/ rekkehus
161	232	Bebygd med ett søppelskur
161	233	Bebygd med ett søppelskur
161	234	~~Ubebygd~~ Bebygd med søppelskur
161	235	Ubebygd
~~161~~	~~236~~	~~Bebygd med ett søppelsk~~ur
161	237	Bebygd med ett søppelskur

Gnr. 161 bnr. 12, 13, 232, 233, 234, 235, 236, 237, og de utskilte boligparseller gnr. 161 bnr. 152-231.

Bestemmelsene i festekontraktens § 13 utgår i sin helhet.

§ 13 skal ha følgende ordlyd:

Festeren kan ikke uten kommunens skriftlige godkjenning overdra festeretten med mindre tomten er bebygget.

Overgang av festeretten kan kun skje i forbindelse med samtidig overføring av eiendomsrett til bebyggelsen til samme erverver.

Ved enhver overgang av festerett pliktes melding om overgangen straks gitt til kommunens boligetat.

Ved overdragelse av festerett til ubebygd tomt i strid med 1.ledd i denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og kreve festekontrakten avlyst uten festerens samtykke. Såfremt Oslo kommune ønsker å selge festetomten til kjøper som skal bruke tomten til uendret formål, har festeren forkjøpsrett. Hvis festeren ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende, må melding om dette være mottatt av kommunen innen 3 måneder etter at festeren har fått skriftlig melding, vedlagt den inngåtte avtale, fra kommunen om salget.

Oslo, den 14.12.1982

Som fester:
Skyrtet:
Lille Langerud Sameielag V

A. Gillebo (s)

For Oslo kommune:
Oslo kommune
Boligdirektøren

Halvor Fossum

DAGBOKFØRT
05.JAN.83 000396

Einar Bjørnstad

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Anne Ellend Tanga
Anne-Lise
Kristin Steira
Sidsel Kristoffersen

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og bekrefter at festeren har undertegnet foranstående påtegning i mitt/vårt nærvær og at han er over 18 år.

1. Kristin Steira ... 2.: Anne Ellend Tanga

Født: 26/9-34 ... Født: 8/1-45

Adr.: Svanevn. 26b Adr.: Grågåsvn. 9D

Avskriftens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT

12. JUN 81 14576

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

TILLEGG TIL FESTEKONTRAKT:

I henhold til festekontrakt av 10.12.1952, tgl. 12.12.1952, er eiendommen gnr 161 bnr 13 i Oslo (tidl. Aker) av Oslo kommune bortfestet til Lille Langerud Sambyggelag V A/S.

Ved senere kart- og oppmålingsforretninger, er det utskilt 80 boligparseller fra ovennevnte eiendom, som er gitt bnr. 152 - 231.

Etter dette bortfester Lille Langerud Sambyggelag V A/S følgende parseller til nye fremfestere på de vilkår som fremgår av hovedfestekontrakten, dog med de endringer som følger nedenfor.

Således fremfester hovedfesteren

1)	Tomten	gnr	161	bnr.	158	i	Oslo	til	Willy Moen,	med årlig avgift kr.	92,-
2)	"	"	161	"	159	"	"	"	Eivind Mohn Eriksen,	" " "	48,-
3)	"	"	161	"	160	"	"	"	Tor Bergan.	" " "	48,-
4)	"	"	161	"	161	"	"	"	Gunnar Andersen,	" " "	48,-
5)	"	"	161	"	162	"	"	"	Einar Amundsen,	" " "	48,-
6)	"	"	161	"	163	"	"	"	Sidsel Kristoffersen,	" " "	73,-
7)	"	"	161	"	164	"	"	"	Marit Aasmundtveit,	" " "	79,-
8)	"	"	161	"	165	"	"	"	Lorang Sand,	" " "	48,-
9)	"	"	161	"	166	"	"	"	Cato Arthur,	" " "	48,-
10)	"	"	161	"	167	"	"	"	Oslo Samvirkelag,	" " "	48,-
11)	"	"	161	"	168	"	"	"	Harriet Hjorth-Sørensen	" "	48,-
12)	"	"	161	"	169	"	"	"	Norvald J Rørstad,	" "	48,-
13)	"	"	161	"	170	"	"	"	Per Otto Nilsen,	" " "	48,-
14)	"	"	161	"	171	"	"	"	Knut Braathen,	" " "	112,-
15)	"	"	161	"	172	"	"	"	Kirsten Bødtker,	" " "	83,-
16)	"	"	161	"	173	"	"	"	Robert Gretland,	" " "	46,-
17)	"	"	161	"	174	"	"	"	Ingvald Steira,	" " "	46,-
18)	"	"	161	"	175	"	"	"	Kåre Syversen,	" " "	46,-
19)	"	"	161	"	176	"	"	"	Asbjørn Holth,	" " "	46,-
20)	"	"	161	"	177	"	"	"	Sverre W Licknes,	" " "	85,-
21)	"	"	161	"	190	"	"	"	Kaare Gjølstad,	" " "	100,-
22)	"	"	161	"	191	"	"	"	Else-Marie Langerud,	" " "	54,-
23)	"	"	161	"	192	"	"	"	Rolf Tallang,	" " "	54,-
24)	"	"	161	"	193	"	"	"	Tor Guttormsen,	" " "	54,-
25)	"	"	161	"	194	"	"	"	Egil Kløkstad,	" " "	54,-
26)	"	"	161	"	195	"	"	"	May Lise Roger Blixt,	" " "	54,-
27)	"	"	161	"	196	"	"	"	Arne Hjorth,	" " "	54,-
28)	"	"	161	"	197	"	"	"	Kristian Paulsen,	" " "	54,-
29)	"	"	161	"	198	"	"	"	Solveig Furuholmen,	" " "	54,-
30)	"	"	161	"	199	"	"	"	Otto Steinert,	" " "	54,-
31)	"	"	161	"	200	"	"	"	Rolf Arvad,	" " "	54,-
32)	"	"	161	"	201	"	"	"	Arne Kanter,	" " "	98,-
33)	"	"	161	"	202	"	"	"	Gerhard Lassen,	" " "	92,-
34)	"	"	161	"	203	"	"	"	Åse Marion Lem,	" " "	54,-
35)	"	"	161	"	204	"	"	"	Oscar Greve ,	" " "	54,-
36)	"	"	161	"	205	"	"	"	Oskar Braaten,	" " "	54,-
37)	"	"	161	"	206	"	"	"	Kirsten Grundt Eriksen	" "	54,-
38)	"	"	161	"	207	"	"	"	Sigrid Greve,	" " "	54,-
39)	"	"	161	"	208	"	"	"	Agnar Gillebo,	" " "	54,-

40) Tomten gnr 161 bnr 209 i Oslo til Marianne von Krogh Rytter, med årlig avgift kr 112,-
41) " " 161 " 210 " " " Karsten Jarving, " " " 104,-
42) " " 161 " 211 " " " Signe Ugelstad, " " " 46,-
43) " " 161 " 212 " " " Hans Hallberg, " " " 46,-
44) " " 161 " 213 " " " Tone Strømøy Gabrielsen og Knut Gabrielsen, årlig " " 46,-
45) " " 161 " 214 " " " Per A Larsen, " " " 46,-
46) " " 161 " 215 " " " Arve Næss, " " " 46,-
47) " " 161 " 216 " " " Rolf Henning Flaten," " " 46,-
48) " " 161 " 217 " " " Jan Amundsen, " " " 83,-
49) " " 161 " 218 " " " Rolf Thorstensen, " " " 98,-
50) " " 161 " 219 " " " Edith og Adelsten Normann " " 50,-
51) " " 161 " 220 " " " Aksel Titlestad, " " " 50,-
52) " " 161 " 221 " " " Gerd Bøe, " " " 50,-
53) " " 161 " 222 " " " Ingeborg Rennesund, " " " 50,-
54) " " 161 " 223 " " " Kristoffer Aulie, " " " 50,-
55) " " 161 " 224 " " " Brynjulf Slettebø, " " " 50,-
56) " " 161 " 225 " " " Dirk Voss Blaauw, " " " 81,-
57) " " 161 " 226 " " " Turid Larsen, " " " 92,-
58) " " 161 " 227 " " " Sissel Edberg, " " " 50,-
59) " " 161 " 228 " " " Erik Andersskog, " " " 48,-
60) " " 161 " 229 " " " Helvig Mildred Eide," " " 46,-
61) " " 161 " 230 " " " Ida Bang Bjerkmann, " " " 42,-
62) " " 161 " 231 " " " Odd-Stein Anderssen," " " 69,-

63) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 152 i Oslo, til Ivar Mikalsen, " " " 54,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 152 i Oslo til Petter Foss, " " " 86,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 152 i Oslo til Øystein Kristoffersen, " " " 54,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 152 i Oslo til Thor Larsen, " " " 86,-

64) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 153 i Oslo til May Britt Taftø, " " " 40,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 153 i Oslo til Sunniva Kronberg, " " " 64,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 153 i Oslo til Anne Mari Liavaag, " " " 40,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 153 i Oslo til Johan Taftø, " " " 64,-

65) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 154 i Oslo til Agnes Johansen, " " " 42,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 154 i Oslo til Margot Tomt, " " " 66,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 154 i Oslo til Arve Nordengen, " " " 42,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 154 i Oslo til Einar Målerud " " " 66,-

66) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 155 i Oslo tilBjørg Jacobsen, " " " 39,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 155 i Oslo til Eivind Andresen, " " " 61,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 155 i Oslo til Solveig Bromark, " " " 39,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 155 i Oslo til Gry Jacobsen, " " " 61,-

67) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 156 i Oslo
til Ragnhild Heskje, med en årlig avgift kr. 32,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 156 i Oslo
til Ellen Stokkan, " " " " " 52,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 156 i Oslo
til Ingebjørg Syversen " " " " " 32,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 156 i Oslo
til Anne-Lise Graff, " " " " " 52,-

68) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 157 i Oslo
til Hartvig Øverli, " " " " " 52,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 157 i Oslo
til Karen B. Brandt, " " " " " 84,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 157 i Oslo
til Odd Jonny Brend, " " " " " 52,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 157 i Oslo
til Aase Mathisen, " " " " " 84,-

69) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 178 i Oslo
til Morten Kirkenær, " " " " " 89,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 178 i Oslo
til Helga-Marie Weydahl, " " " " " 143,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnt 178 i Oslo
til Aase Natvig Balterud, " " " " " 89,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 178 i Oslo
til Willie Ridola, " " " " " 143,-

70) A. 4/26-p av tomten gnr 161 bnr 179 i Oslo
til Per Kroken, " " " " " 26,-
B. 9/26-p av tomten gnr 161 bnr 179 i Oslo
til Inger Urdal, " " " " " 58,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 179 i Oslo
til Julia Back, " " " " " 32,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 179 i Oslo
til Guttorm Oppedal, " " " " " 52,-

71) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 180 i Oslo
til Øivind Jarl Andersen, " " " " " 60,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 180 i Oslo
til Reinhardt Scavenius, " " " " " 96,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 180 i Oslo
til Odlaug Claussen " " " " " 60,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 180 i Oslo
til Trond Nystedt, " " " " " 96,-

72) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 181 i Oslo
til Nils Kaldefoss, " " " " " 47,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 181 i Oslo
til Reidar Johannessen, " " " " " 75,-
C. 4/26-p av tomten gnr 161 bnr 181 i Oslo
til Ivar Kraglund, " " " " " 38,-
D. 9/26-p av tomten gnr 161 bnr 181 i Oslo
til Asbjørn Kraglund, " " " " " 84,-

73) A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 182 i Oslo
til Tove Nilsen, " " " " " 67,-
B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 182 i Oslo
til Asbjørn Omholt, " " " " " 107,-
C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 182 i Oslo
til Solveig Aamodt Nybakk, " " " " " 67,-
D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 182 i Oslo
til Åse Noreger, " " " " " 107,-

74)	A. 4/26-p av tomten gnr 161 bnr 183 i Oslo til Vivi Gretland Sandbeck,	med	årlig	avgift	kr.	27,-
	B. 9/26-p av tomten gnr 161 bnr 183 i Oslo til Anders Haavind,	"	"	"	"	61,-
	C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 183 i Oslo til Gunnhild Volle,	"	"	"	"	34,-
	D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 183 i Oslo til Gjertrud Roland,	"	"	"	"	54,-
75)	A. 5/26-p av tomten gnr 181 bnr 184 i Oslo til Hedvig Aasen,	"	"	"	"	40,-
	B. 8/26-p av tomten gnr 181 bnr 184 i Oslo til Knut Asbjørnsen,	"	"	"	"	64,-
	C. 5/26-p av tomten gnr 181 bnr 184 i Oslo til Borgny Aarnes,	"	"	"	"	40,-
	D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 184 i Oslo til Inger Holter,	"	"	"	"	64,-
76)	A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 185 i Oslo til John Laurin,	"	"	"	"	56,-
	B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 185 i Oslo til Erland Metzner,	"	"	"	"	90,-
	C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 185 i Oslo til Astri Holm Olsen,	"	"	"	"	56,-
	D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 185 i Oslo til Inger Lavoll,	"	"	"	"	90,-
77)	A. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 186 i Oslo til Anne Eldrid Tanga,	"	"	"	"	90,-
	B. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 186 i Oslo til Erik Gunnerød,	"	"	"	"	56,-
	C. 8/26-p. av tomten gnr 161 bnr 186 i Oslo Knut Solem,	"	"	"	"	90,-
78)	A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 187 i Oslo til Anne-Lise Skaara,	"	"	"	"	57,-
	B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 187 i Oslo til Harald Asmyhr,	"	"	"	"	91,-
	C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 187 i Oslo tilJan Petter Bråthen,	"	"	"	"	57,-
	D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 187 i Oslo til Jon Teigen,	"	"	"	"	91,-
79)	A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 188 i Oslo til Odd Skeie,	"	"	"	"	49,-
	B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 188 i Oslo til Alexander Bervik jr.,	"	"	"	"	79,-
	C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 188 i Oslo til Johannes Strenge Næss,	"	"	"	"	49,-
	D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 188 i Oslo til Harald Hofseth,	"	"	"	"	79,-
80)	A. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 189 i Oslo til Lilly Masterudlien,	"	"	"	"	60,-
	B. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 189 i Oslo til Dagfinn Karlsen,	"	"	"	"	96,-
	C. 5/26-p av tomten gnr 161 bnr 189 i Oslo til Hans Olsen,	"	"	"	"	60,-
	D. 8/26-p av tomten gnr 161 bnr 189 i Oslo til Finn Olsen,	"	"	"	"	96,-

	Fremfestere:	Ektefelleunderskrift (eller) Jeg er ikke gift:
54)	Kris Hoffer Aulie	Michalette Aulie
52)	Sigurd Bøe	Sigurd Bøe
3)	Ivar Berg	Jeg er ikke gift
23)	Ralf Tallaug	Randi Tallaug
21)	Ingar Gjølstad	Johanne Gjølstad
17)	Ingvald Steira	Kirsten Steira
48)	Geir Gunnarsen	Gudbjg Gunnarsen
6)	Mikael Kristoffersen	
11)	Ingrid Eriksen Sørensen	Jeg ikke gift
16)		Esther Grelland
28)	Kristian Paulsen	Bergit Paulsen
22)	Else-Marie Langegård	Geirfinn Langen
31)		Kelly Arbad
32)		jeg ikke gift.
44)	{Tone Stranger Gabrielsen / Svein K. Gabrielsen}	Vi er ektefeller.
25)	Leif Klokstad	Anna Klokstad
29)	Solveig Furuholmen	jeg ikke gift.
30)		Bjørg Steinset
19)	Asbjørn Holth	Else Holth
2)		Irene Eriksen
5)		Inger E. Gunnarsen
16A)		Eva Kaimin
1)	Willy Moen	Inger-Marie Moen
35)	Oscar Grøve	Aud Wiborg
39)	Agnar Killebo	Inger Johanne Killebo
4)	Gunnar Andersen	Edith Andersen
68B)	Karen Bakke Brandt	Jeg er ikke gift
78A)	Anne-Lise Skaara	Jeg er ikke gift.
77A)	Anne Elvrid Tanga	Jeg er ikke gift
46)		Berit Moss
75B)		Jeg er ikke gift.

rem es ere:	e e eun rs ri (e r Jeg er ikke gift:
18D) Jon Ingen	Anne Ingen
38) Sigrid Grøne	Jeg er ikke gift
49) Reg Christensen	Mathilde Thorkildsen
75A) Hedvig Aasen	Jeg er ikke gift
75C) Birgitta Marius	Jeg ~~er~~ ikke gift
73B) Kåre Granerud	Anita Granerud
27) Knut Hjorth	Edith Hjorth
41) Karsten Jarving	Juliane Jarving
79A) Eldor Skeie	Kari Skeie
20) [illegible]	Britt-Ke Jacobsen
42) Sigrun Amundsen	Jeg er ikke gift
71) Fadderbarn uindrettet	Jeg er ikke gift.
67D) Arnulf Gran	Jeg er ikke gift
24D) Harald Hatlestad	Anna Hatlestad
41B) Erland Meltzner	Åse Meltzner
75D) Inger Holter	Jeg er ikke gift
26) Mary-Lise Roger Blixt.	Jeg er ikke gift
77C) Knut Solem.	Dotte Solem
73D) Åse Norager	Bjørn Norager
58) Sarah Edberg	Stein Edberg
13) [illegible]	Joild Nilsen
73B) Asbjørn Omholt	Judith Omholt
67A) Ragnhild Heskje	Tor Heskje
32) Edberg Arnodt Hybakk	Jeg er ikke gift.
36) FOR OSCAR BRÅTEN Stein Edberg.	se fullmakt
55) Brynjulv Slettebø	Jeg er ikke gift
28) Harald Bjørhus	Torgunn Haugland
9) Lars Aarhus	Karen Aarhus
56) N. Normann Edith Normann	Vi er ektefeller.
73A) Ivar Nilsen	Jeg er ikke gift.
24) Tor Gulbrandsen	Grete Rønvik Gulbrandsen

Fremtestere:	Ektefelleunderskrift (eller) Jeg er ikke gift:
80B) Dagfinn Karlsen	Astrid Karlsen
45) [illegible]	Kari Larsen
47) [illegible]	Jørgen Flaten
80C) Hans Olsen.	Jeg er ikke gift.
37) Kirsten Grundt Eriksen	Jeg er ikke gift
51) Aksel Tittestad	Vellin Tittestad
68D) Åse Mathisen	Ole Mathisen
65B) Wenche	Jeg er ikke gift.
65A) Agnes Johansen	Jeg er ikke gift
64B) Anne Marie Skåvaag	Jeg er ikke gift
71D) Trond Nygård	Marit Nygård
68A) Halfdis Øverli	Asbjørn Øverli
18) [illegible]	Jeg ikke gift
12) V. Rørstad	Turid Rørstad
76D) Inger Lerall	Jeg er ikke gift.
64C) Åse Natvig Balterud	Jeg er ikke gift.
72A) Geir Kristoffersen	Jeg er ikke gift
72D) Asbjørn Kraglund	Agnes Dagny Kraglund
69A) Morten Kirkenær	Ingebjørg Kirkenær
78C) Jan Petter Brathen	Jeg er ikke gift
79B) Ole Bernby	Maria Bernby
34) Åse Marion Lien	Jeg er ikke gift
80D) Finn Olsen	Lorna Olsen
For 80A) Mastrudlien Hans Olsen:	er fullmakt
66A) Berg Jacobsen	Jeg er ikke gift.
74B) Anders Haavind	Berit Haavind
70B) Inger Vidal	Jeg er ikke gift
72C) Ivar Kraglund	Brita S. Kraglund
8) Gunvor Lund	Gunvor Lund
33) for Gerhard Lassen: Gerhard Lassen	er fullmakt.
72B) Reidar Johannessen	Solveig Johannessen.
3 (5C) Arve Nordengen	Jeg er ikke gift

Fremfestere:	Ektefelleunderskrift (eller) Jeg er ikke gift:
2AC) Dyre d. Strømsnes Larsen For John S. Wass.	se fullmakt
67B/K) Ellen Skeidsvoll Jensen	— " —
40C) Marianne V. Kirkeby Kyllo	Jeg er ikke gift.
68C) Ove J. Brand	Jeg er ikke gift
for Pl. 70A) Ebbe Kvikem.	se fullmakt
for Aksjen 76C) Hjalmar Nolet	— " —
57) Turid Larsen	Ola Brumond
for V. 74A) Grethe Sandbeck	se fullmakt
for 66C) Solveig Bromark	se fullmakt
67C) Ingeborg Kjærsen	Jeg er ikke gift.
43) Hans Hallberg	Anita Hallberg
76C) For Julia Bach.	Ulrik Strømme se fullmakt.
10) Oslo Samvirkelag	
Ingrid Vedeler.	
Anne-Lise Brosing	

Undertegnede bekrefter at ovenstående tillegg til festekontrakt er undertegnet av de nevnte festere og at alle underskriverne er over 18 år.

Oslo den 1.6.1981

ADVOKAT
ARNE BENNIN
OSLO

ADVOKAT
ARNE BENNIN
OSLO

De nevnte festeavgifter kan justeres av hovedfesteren overensstemmende med kommunens justering av hovedfesteavgiften.

Etter dette samtykker Oslo kommune i at hovedfestekontrakten overdras til Lille Langerud Sameielag V, som deretter blir ny hovedfester i henhold til festekontrakt av 10.12.1952.

Hovedfesteren er i første rekke ansvarlig overfor Oslo kommune for oppfyllelse av pliktene etter festekontrakten. De enkelte fremfesteres ansvar er begrenset til 1/80-del av utgiftene som refererer seg til kontraktens plikter.

Oslo kommune gis første prioritets panterett i bygningene på parsellene gnr 161 bnr 152 - 231 med fellesanlegg for festeavgift, skatter og avgifter m.v. som bestemt i festekontraktens § 3 og 4, dog begrenset til størrelsen av de avgifter og skatter som vedrører den enkelte utskilte eiendom.

Ved fremtidig salg av noen av bygningene på gnr 161 bnr 152 - 231, har kommunen forkjøpsrett i henhold til hovedfestekontrakten.

Prisen forutsettes i tilfelle fastsatt av Boliginstituttet Veritas for fast eiendom, med mindre overdragelsen av slik eiendom på daværende tidspunkt er pristakstpliktig. Forøvrig gjelder hovedfestekontraktens bestemmelser. Det er enighet om at de 18 parseller som er nevnt under foranstående punkt 63 - 80 oppdeles i eierseksjoner etter det forhold som er nevnt i denne kontrakt.

Nærværende festekontrakt omfatter heretter restarealet av gnr 161 bnr 13 samt bnr. 12, 232,233, 234, 235,236, 237 og de utskilte boligparseller gnr 161 bnr 152 - 231 i Oslo.

Av hensyn til gebyrberegningen opplyses det herved at samlet årlig festeavgift er kr 16.621,-.

Oslo, den 1/6 1981

Som grunneier:

OSLO KOMMUNE
Oslo kommune
Boligdirektøren

Ole M. Nilsen

Einar Bjørnstad

Som opprinnelig hovedfester:

LILLE LANGERUD SAMBYGGELAG V A/S

Thor Larsen
Stein Edberg
Tor Bergan
Kristin Steira
Sidsel Kristoffersen

Som ny hovedfester:

LILLE LANGERUD SAMEIELAG V

Thor Larsen
Stein Edberg
Tor Bergan
Kristin Steira
Sidsel Kristoffersen

Undertegnede nye fremfestere samtykker i ovennevnte overdragelse, samtidig som vi aksepterer den tinglyste hovedfestekontrakt med ovennevnte tillegg til festekontrakt:

Oslo, den 1/6 1981

Fremfestere:	Ektefellesamtykke (eller) Jeg er ikke gift:
69B) Helga-Marie Wendahe	Jeg er ikke gift.
69D) Willi Fidola	Karen Franiie
70D) Gunnvor Oppedal	Johanne Oppedal
63C) Gustav Kristoffasen	~~Evy~~ Jeg er ikke gift
63A) [illegible]	Mary Mikalsen
63B) Petter Foss	Inger Foss
64A) Maybritt Tafto	~~Jeg er ikke gift~~
66D) Guy Jacobsen	~~Jeg er ikke gift~~
64B) Simmra Kornberg	~~Jeg er ikke gift~~
64D) Johan Tafto	Kari Tafto.
71A) Reidun Mikkelsen.	Ingri Andersen.
71B) Reidun Svanemyr	Arne Sofie Svanemyr
71C) Oddvar Olausson.	Jeg er ikke gift.
65D) Ruth Malerud	Anne Kari Malerud.
66B) [illegible]	Turid Andersen.
74D) Reinhardt Roland	Helge Roland
74C) Gunnhild Volle	Torbjørn Volle
63D) Tor Larsen	Elsa Fredvold Larsen.
61) Ida Berry Bjørkmann	Jeg er ikke gift
62) Rd-Stein Andersson	Berit Tomaas Andersen
60) Helvig Mildred Eide	Jeg er ikke gift
56) Erik Vos Klaaius	Ellen Klaaius
53) Ingeborg Rønnestad	Ragnar Rønnestad
54) Per Andersskog	Else Andersskog
15) Kirsten Bjølstad	Jeg er ikke gift
14) Liliela Bogh Braathen	Knut Braathen

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Håvard Haugstulen
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: havard.haugstulen@privatmegleren.no

Deres ref.: 183250150 . Vår ref.: 5698-1-15202 Dato: 28.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Svaneveien Sameielag
Organisasjonsnr:	991335749
Seksjonseier:	Klokkernes, Erland
Medeier:	Blåtun, Renate
Leilighetsnummer:	15202
Adresse:	Svaneveien 2, 1187 OSLO
Seksjonsnummer:	2
Gnr.	161
Bnr.	152

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (31431)- polisenummer 5386278.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207953229
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	4 788 445,00
Innfrielsesdato:	30.07.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 746,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Avsetning til dugnad	42,00	
Vedlikehold	308,00	
Felleskostnader	4 396,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	186,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 312,-
Annen formue:	3 440,-
Gjeld:	119 930,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207953229
Restsaldo:	79 803,77
Kapitalkostnader:	1 068,13

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 79 803,77,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole-Christian Aslaksen pr. e-post: ole.christian.aslaksen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5698
SVANEVEIEN SAMEIELAG

Velkommen til årsmøte i SVANEVEIEN SAMEIELAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SVANEVEIEN SAMEIELAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024-5698.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 1,5G

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Cathrine Sørensen

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

- Ellen Marie Victoria Campbell
- Erlend H.Andenæs

Sak 8
Vedtektsendringer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår følgende vedtektsendringer:

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

Forsikring

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

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

Årsmøtet

Tidspunkt for årsmøtet

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

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

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

Styret og dets vedtak

Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

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

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

Styremøter

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

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

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

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

Styrets oppgaver

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

Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

8-5 Inhabilitet

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

Øvrige forslag til vedtektsendringer:

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

2. Paragraf 5 - endre fra styreformann til styreleder

3. Paragraf 7 - stryke baldakin

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

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

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

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

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

9. Paragraf 17 – ikke ha med sum.

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

Forslag til vedtak

Styret foreslår å endre vedtektene som oppført i forslaget.

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

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

Kontaktinformasjon
Styret

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

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

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

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

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Svaneveien Sameielag

Uttalelse om revisjon av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgave og plikter ved revisjonen av årsregnskapet.

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

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

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

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

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

Jan Bruserud
Statsautorisert revisor

Hovedkontor :
Engebrets vei 3
0275 OSLO

Telefon .: (+47) 90 12 62 10
Telefax .: (+47) 23 13 10 90

www.bruserud.no
fornavn@bruserud.no

Avdelingskontor Tønsberg :
Sjøsenteret Vallø
Postboks 149
3166 TOLVSRØD

Telefon .: (+47) 33 41 45 33
Telefax .: (+47) 33 32 90 33

Styrets arbeid 2024

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

Det har blitt gjennomført 1 årsmøte og ingen ekstraordinære årsmøter.

Konkrete tiltak

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

• Hatt befaring av alle balkonger.

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

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

• Avsluttet to dreneringssaker – Svaneveien 7 og Svaneveien 15

* Byttet forsikringsselskap til If. Fått redusert forsikringskostnaden.

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

• Diverse dialog og bistand til beboere om stort og smått

• Jobbet med et par forsikringssaker - vannskader

• Diverse mindre vedlikeholdssaker

* Nedbetalt 400 000 kr ekstra på lånet til sameielaget

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

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

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

Styrets kommentar til årsregnskapet

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

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 03.04.2025
Styret i Svaneveien Sameielag

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

Erlend Hæskja Andenæs /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-7 255 320	
Nedbetalt tidligere	1 534 377	
Nedbetalt i år	792 281	
		-4 928 662
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 928 662**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SVANEVEIEN SAMEIELAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Aamoth er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 1,5G

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 186 042,-

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Cathrine Sørensen

Følgende stilte til valg:
Cathrine Sørensen

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Nina Bekkelund
Cathrine Tangen

Følgende stilte til valg:
Nina Bekkelund
Cathrine Tangen

8. Vedtektsendringer

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

Styrets innstilling
Styret foreslår følgende vedtektsendringer:

§1 får følgende siste ledde:

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

§ 3 endres til:

Forsikring

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

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

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

§11 første ledd endres til:

Tidspunkt for årsmøtet

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

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

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

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

§ 14 endres til:

Styret og dets vedtak

Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

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

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

Styremøter

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

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

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

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

Styrets oppgaver

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

Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

8-5 Inhabilitet

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

Øvrige forslag til vedtektsendringer:

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

2. Paragraf 5 - endre fra styreformann til styreleder

3. Paragraf 7 - stryke baldakin

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

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

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

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

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

9. Paragraf 17 – ikke ha med sum.

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

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

✓ **Vedtatt.**

Protokollen godkjennes av undertegnede

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

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.

VEDTEKTER

FOR

SVANEVEIEN SAMEIELAG

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

Kapittel I
Sameiets (det økonomiske fellesskap) ansvar og plikter

§ 1 Alminnelige bestemmelser

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

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

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

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

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

C. Påse at gjeldende vedtekter og ordensregler blir fulgt.

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

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

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

§ 2 Vedlikehold

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

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

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

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

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

§ 3 Forsikring

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

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

§ 4 Sikkerhet

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

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

§ 5 Signatur

Svaneveien Sameielag tegnes av styreleder og ett styremedlem i felleskap.

Kapittel II
Den enkelte sameiers ansvar og plikter

§ 6 Forholdet mellom sameierene og heftelsesform

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

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

§ 7 Vedlikehold av egen boenhet

Vedlikehold som påhviler den enkelte sameier er:

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

Se for øvrig § 17 Mislighold.

§ 8 Ordensregler

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

§ 9 Overdragelse

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

Kapittel III
Årsmøte

§ 10 Sameiemøtets myndighet

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

Beslutningene på Sameiermøtet fattes med vanlig flertall blant de fremmøtte.

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

§ 11 Ordinært sameiemøte

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

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

Det tilkommer det ordinære årsmøtet å:

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

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

§ 12 Ekstraordinært årsmøte

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

§ 13 Vedtektsendringer

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

Kapittel IV
Styret

§ 14 Styret og dets vedtak

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

§ 15 Ordensregler

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

§ 16 Bygningsmessige endringer

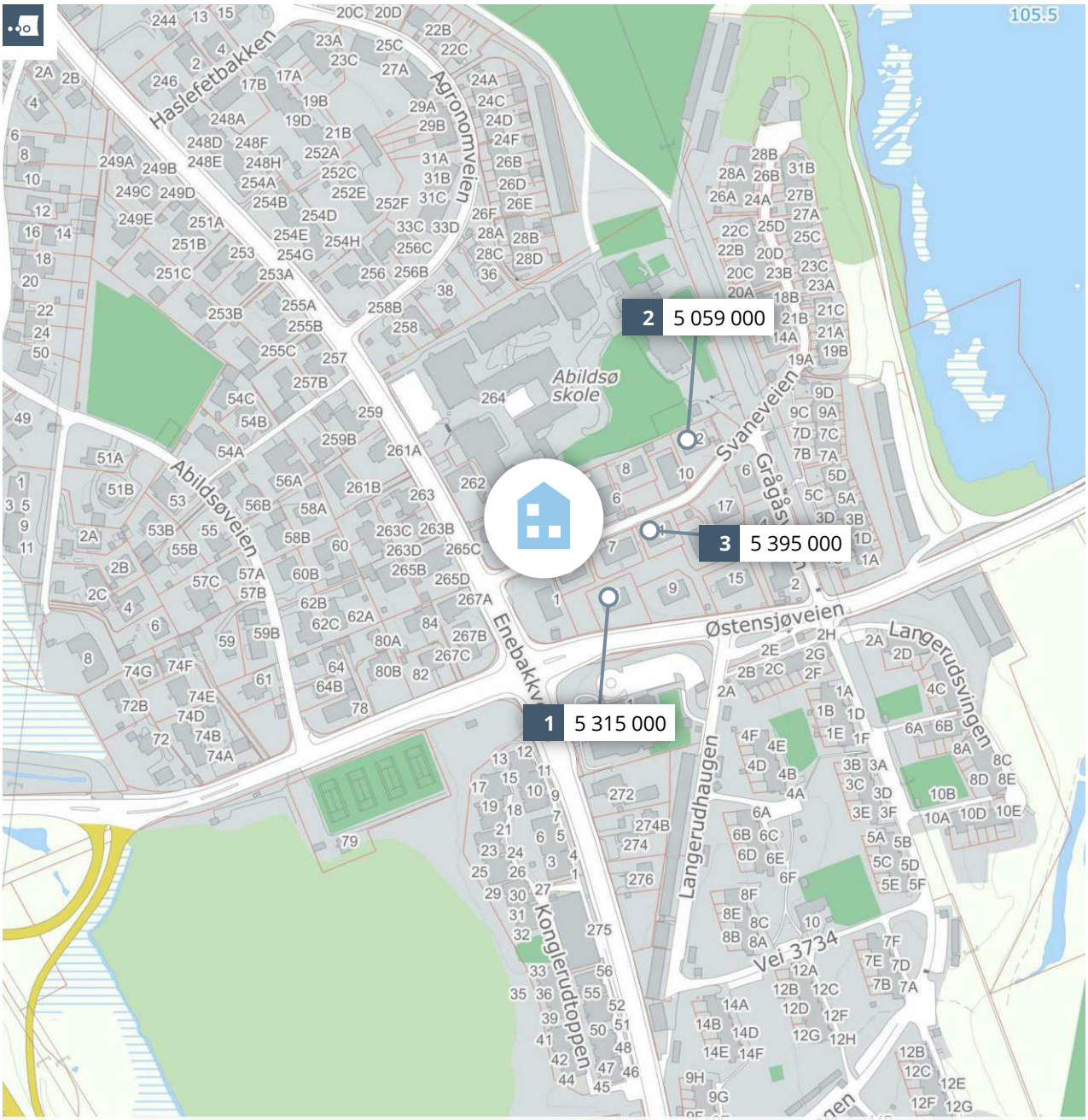
Utvendige arrangementer som festes direkte på fasade eller utbygg må søkes om hos styret. Ved større saker som *Plan og bygningsetaten* må godkjenne må behandle må nærmeste naboer, gjenboere og styret varsles før innsendelse av byggemelding. Det er ikke anledning til å montere egen parabolantenne på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

§ 17 Mislighold

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

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

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



Meglers verdivurdering

SVANEVEIEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 01.08.2025

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: Håvard Haugstulen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Svaneveien 2, 1187 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1953

GNR 161 BNR 152 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ABILDSØ

Verdivurdert til

5 700 000

79 804	5 779 804	84 997
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	16 m²	- m²	30 m²	- m²	- m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	4 746
Formue	3 440
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Svaneveien 5 68 m²	1953	1. etg	3 sov	10.09.2024	5 200 000	**5 230 000**	85 000	5 315 000	**78 162**
2	Svaneveien 12 69 m²	1953	2. etg	3 sov	06.07.2023	4 950 000	**4 950 000**	109 000	5 059 000	**73 319**
3	Svaneveien 11 81 m²	1953	1. etg	3 sov	18.06.2024	5 300 000	**5 300 000**	95 000	5 395 000	**66 605**

Svaneveien 2 – en lys og gjennomgående 3-roms selveierleilighet i en firemannsbolig. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje, med direkte adkomst til en solrik, sydvestvendt terrasse på hele 30 m² samt hage. Boligen har en barnevennlig beliggenhet i rolige omgivelser på Abildsø – tilbaketrukket beliggenhet, men samtidig med kort vei til alt man trenger i en hektisk hverdag.

Leiligheten har en god planløsning, med stue og kjøkken i åpen løsning, to soverom og et delikat bad. Badet ble pusset opp i 2014, har moderne flisvalg, og er innredet med både badekar og dusjhjørne. Kjøkkenet, også fra 2014, har profilert innredning og integrerte hvitevarer. I tillegg disponerer leiligheten en romslig kjellerbod på ca. 16 kvm. Det er også felles vaskerom, tørkerom og bod.

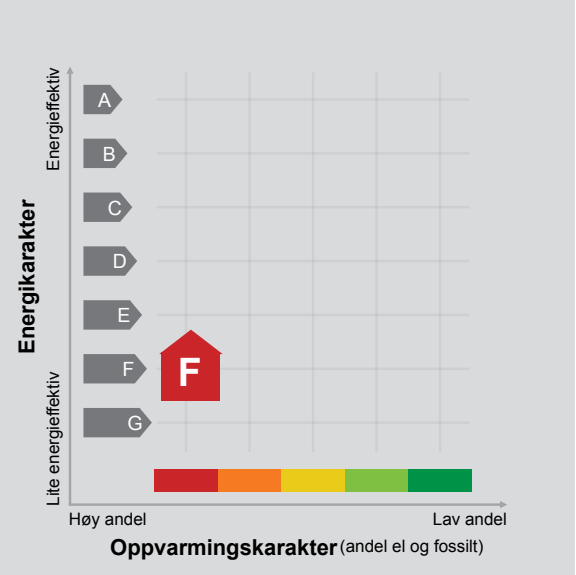
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

ENERGIATTEST

Adresse	Svaneveien 2
Postnummer	1187
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	161
Bruksnummer	152
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80407289
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-150061
Dato	01.08.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Svaneveien 2

Nabolaget Abildsø øst - vurdert av 72 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	2 min 0.2 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	17 min 1.5 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	20 min 1.6 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	4 min 2.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	5 min 2.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	4 min 2.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Abildsø Totalt 7 ulike linjer	1 min 0.1 km
Lambertseter Linje 1, 4	18 min 1.4 km
Kastellet Linje 13, 19	6 min 2.7 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 6.9 km

BARNEHAGER

Abildsø menighetsbarnehage (1-5 år... 32 barn	4 min 0.3 km
Lille Langerud barnehage (2-5 år) 17 barn	6 min 0.5 km
Bakkehavn barnehage (1-5 år) 57 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Lambertseter	11 min
Joker Abildsø	15 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	17 min
Boots apotek Lambertseter	17 min
Lambertseter Vinmonopol	17 min

SPORT

Abildsø skole	4 min
Abildsøparken balløkke	5 min
SATS Lambertseter	17 min
EVO Lambertseter Senter	18 min

«Naturskjønt og trygt, rolig miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

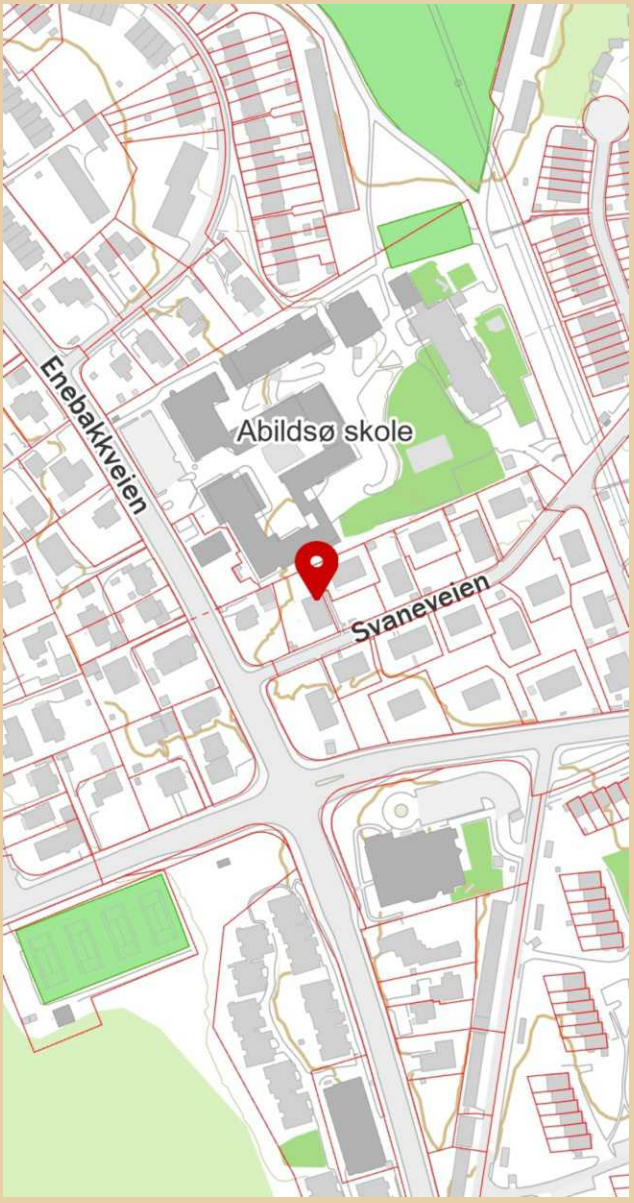
Støynivået
Lite støynivå 86/100

—

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 2, 1187 Oslo
Gnr. 161, Bnr. 152, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250150

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Håvard Haugstulen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 454 20 239

E-post: havard.haugstulen@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.
