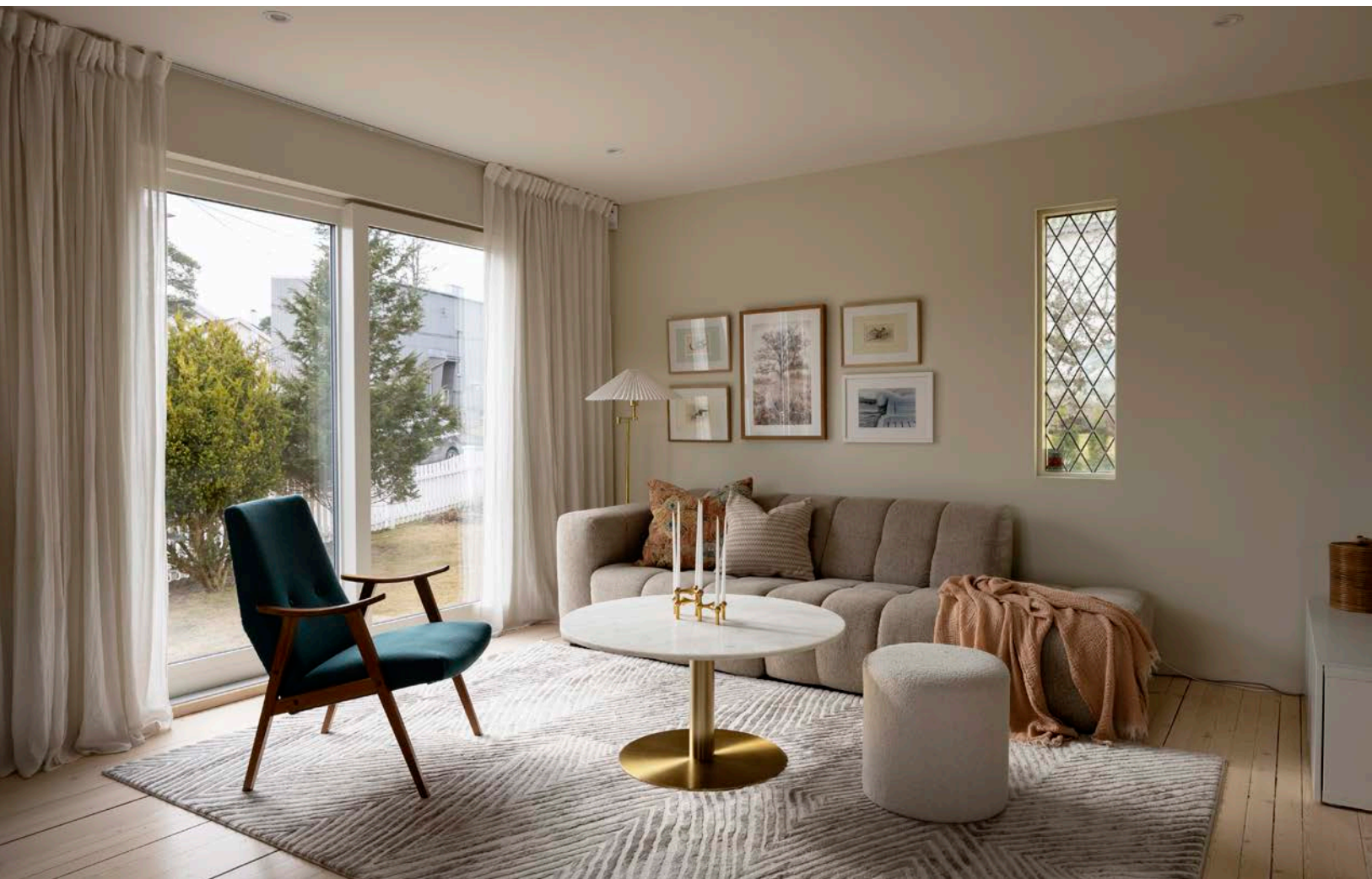




aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 11 990 000,-
Omkostn.: Kr 301 100,-
Total ink omk.: Kr 12 291 100,-
Selger: Janne Hegna
Charles Henry Francis

Pembroke-Birss

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 174/174 kvm
Tomtstr.: 614.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 576
Oppdragsnr.: 1002250107

Nydelig enebolig med solrik tomt. Separat del med egen inngang

Idyllisk og betydelig påkostet familiebolig med separat del og spennende utviklingsmuligheter!

Drømmer du om en sjarmerende og innbydende bolig i et rolig og barnevennlig nabolag? Da bør du ta en titt på denne perlen! Dette fantastiske huset byr på to lekre bad og kjøkken, romslige, lyse oppholdsrom som skaper en behagelig atmosfære. Det foreligger også rammetillatelse for bruksendring av kjeller til oppholdsrom, med blant annet fasadeendringer, trapp og større vinduer.

Høydepunkter:

- 3 soverom på samme plan
- Betydelig renoverte de seneste årene - flytt rett inn!
- Ny isolasjon, varmepumpe, flere nye vinduer, bad og kjøkken 2021
- Malt utvendig, nye takrenner og nedløp i 2022
- 18kvm delvis utgravd ekstra areal i kjeller under tilbygg
- Parkering med lader
- Tilhører Karlsrud skolekrets

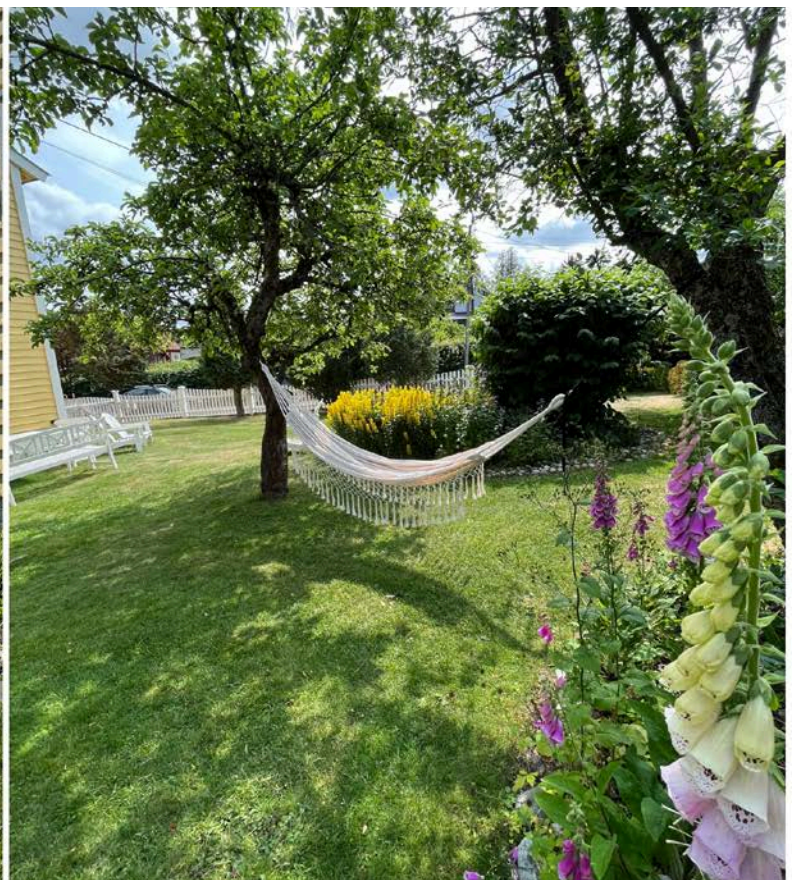


Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	35
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	82
Nabolagsprofil	93
Budskjema	105



Et fantastisk idyllisk hus med lekkert bad, kjøkken og fine rom.



Om sommeren er hagen frodig og grønn. Her ligger du skjermet til, med tomt på ca. 615 kvm.



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



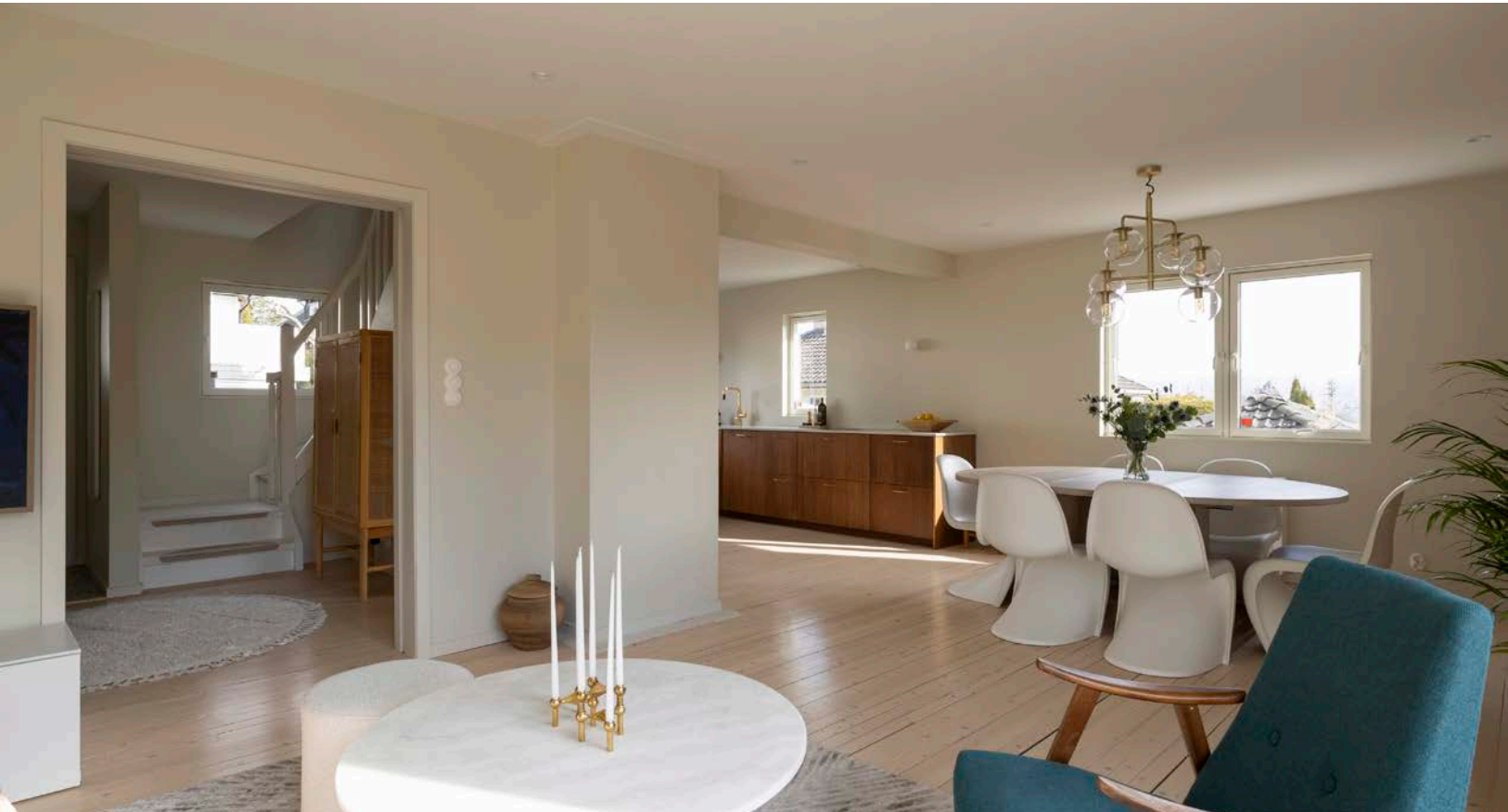
Velkommen inn! Fra hagen har du inngang til lys og luftig stue, med flott tregulv og duse fargetoner.



Utformingen gir forskjellige soner, som gjør at du lett kan innrede med både sofaløsning og spisestue.



Her møtes det klassiske og moderne, med vakre tregulv og vinduer kombinert med slette overflater.



Den praktiske utformingen gir et sosialt allrom med plass til mange.







Spisestuen finner sin naturlige plass mellom stue og kjøkken.



Her har du plass til stort bord og mange gjester.



Det velutstyrte kjøkkenet gjør matlagingen til en lek. Her har du rikelig med skap- og benkeplass å boltre deg på!



Det vakre kjøkkenet er fra 2021, og er innredet med slette fronter i tre og benkeplate i kompositt.

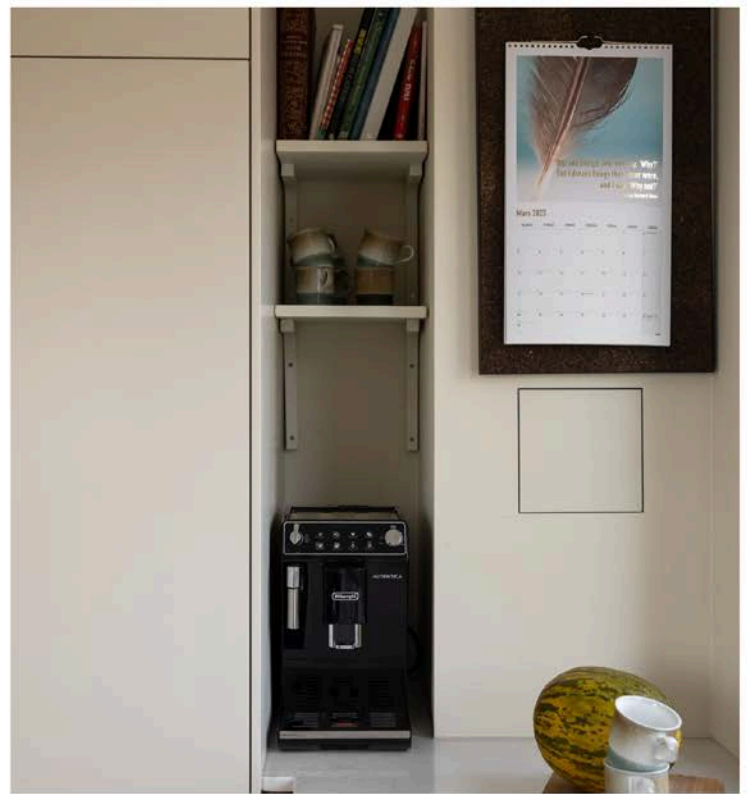


Vakre gulldetaljer gir det lille ekstra.





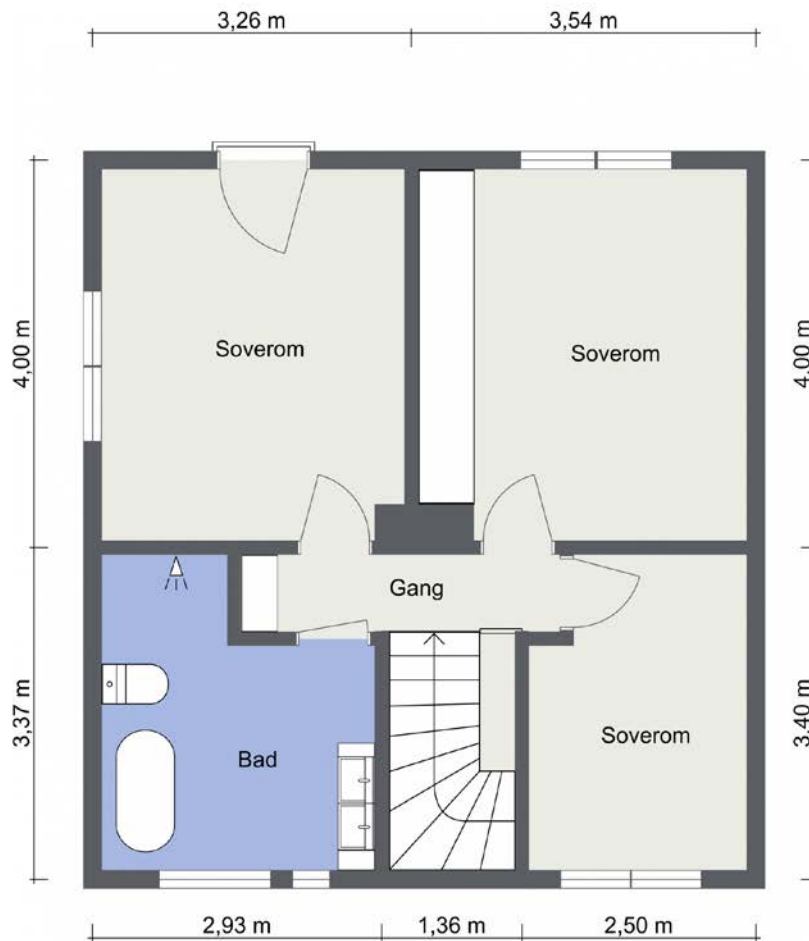
Alle hvitevarer er integrerte, herunder kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp med integrert avtrekksvifte, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin.



Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene. Komfyr i arbeidshøyde gjør matlagingen til en lek, og kaffemaskinen skjules enkelt i egen nisje.



Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, og komfyrvakt



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Det delikate badet ble bygget i 2021. Her får du virkelig spafølelsen i eget hjem.



I hjørnet finner du en egen dusjnisse med regnfalls- og hånddusj. Her er det laget en hylle som er både praktisk og pen, med god plass til såpe og tilbehør.



Hovedsoverommet er både innbydende og praktisk. Her har du plass til stor seng, i tillegg til rikelig med lagring i romslig garderobeløsning.



Soverom II er i dag innredet som barnerom. Rommet er holdt i en dus gultone, som kombinert med mye lysinnslipp, skaper en god atmosfære.



Rommet gir god plass til større seng, slik at barnet har plass til å vokse.



Soverom III passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.



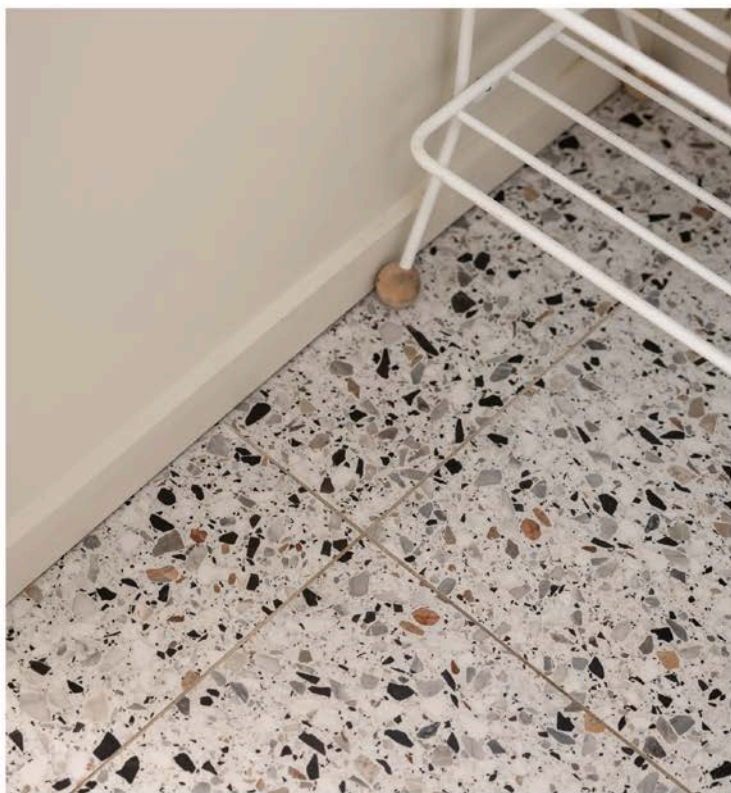
Rommet har lyse overflater med en kul kontrastvegg.



Store vindusflater gir godt med naturlig lys.



I entréen finner du flere store garderobeskap som gir rikelig med lagringsplass.



På gulvet helt ved inngangsdøren finner du flotte terrazzofliser. Her kan du kippe av deg bløte sko uten å være redd for å skade gulvet.



Det er bygget tilbygg med egen inngang ved siden av hovedinngangen.



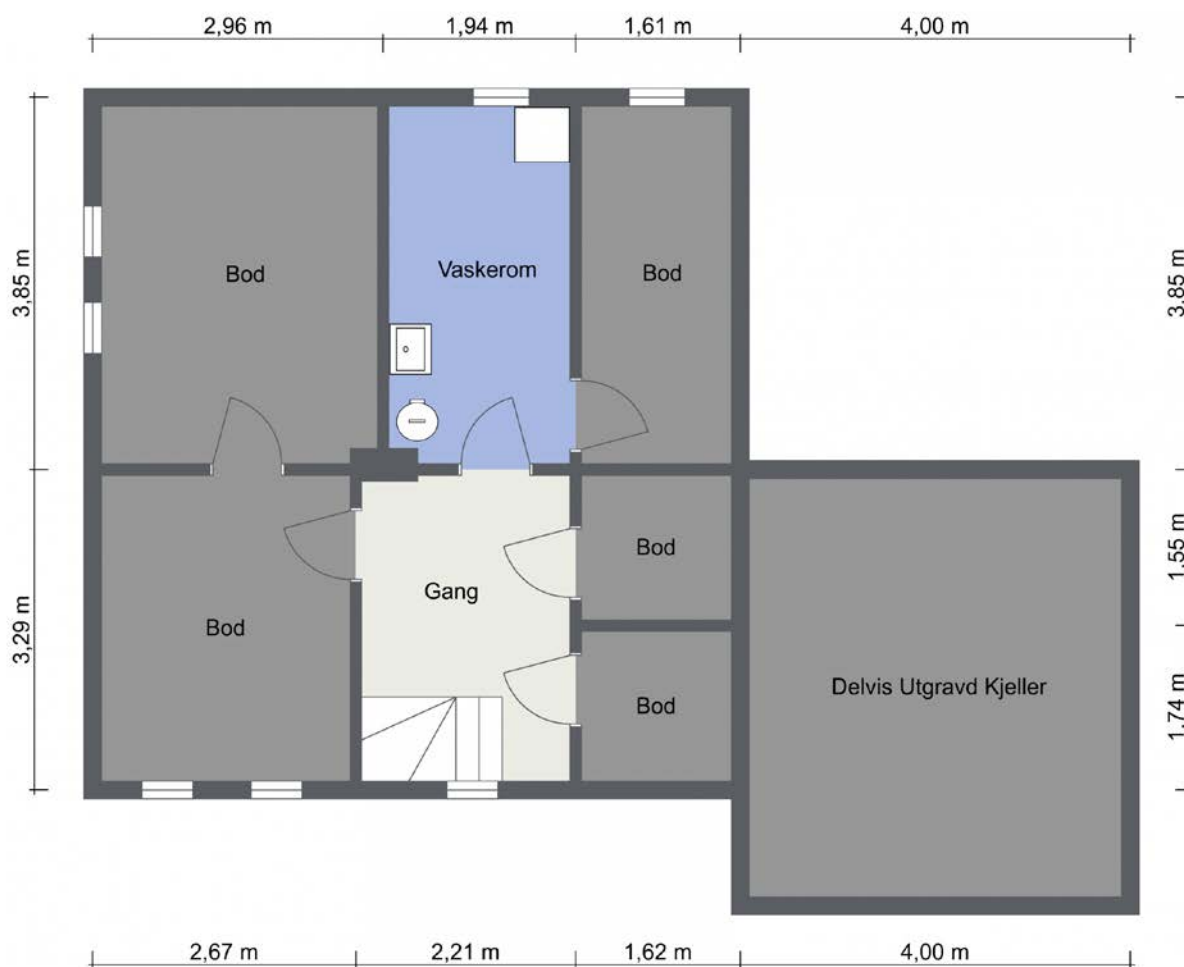
Kjøkkenet ble satt inn i 2021, og er godt vedlikeholdt. Innredningen består av slette, hvite fronter og laminert benkeplate.



I dag er rommet utstyrt med loftseng, slik at plassen utnyttes til det fulle.



Det flotte flislagte badet ble bygget i 2021, og er innredet med servantskap, veggfestet toalett, hjørnedusj og speilskap.



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



En lukket furutrapp fører deg ned til kjelleren.



Her har du eget vaskerom med god plass til vask, tørk og oppheng.



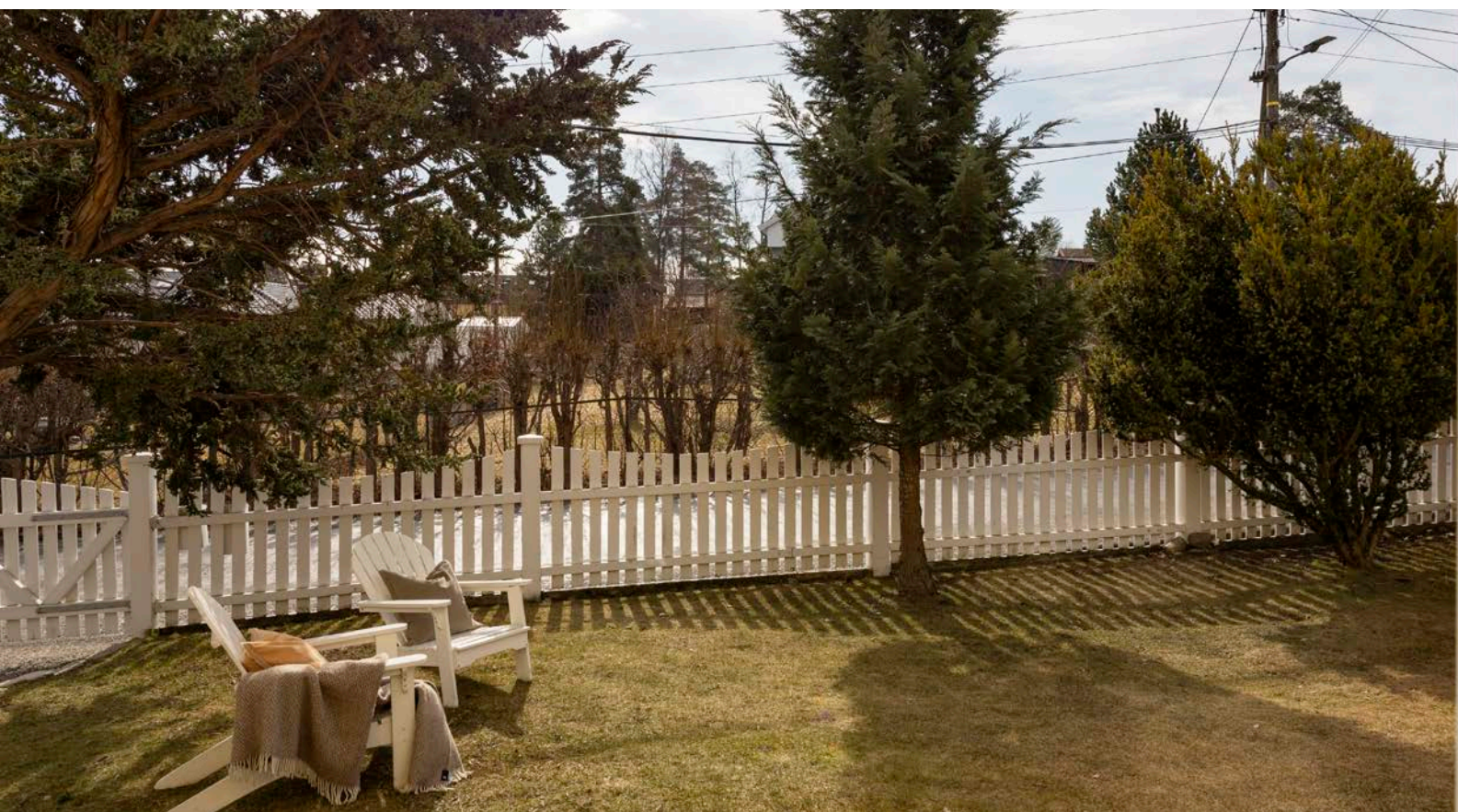
Om sommeren er hagen frodig og grønn. Her ligger du skjermet til, med tomt på ca. 615 kvm.



Her finner du både frukttrær og busker som kan høstes fra.



Din private lille oase gjennom sommeren.



Et flott stakittgjerde rammer inn eiendommen.



Her kan barna leke fritt!



Gårdsplassen gir god plass til flere bilder. Her har du også lader til elbil.



Du finner også en rekke turmuligheter på Ekeberg, med både vakker natur og upåklagelig utsikt. Ypperlig for både hygge og trening!



Det finnes en rekke flotte turmuligheter på Ekeberg.



Hva med å starte dagen med et forfriskende bad på Bekkelagsbadet.



Lørdagsshoppingen kan tas på Lambertseter senter. Her finner du 83 butikker, restauranter og servicesteder.



På Østensjø har du flere flotte turområder. Her kan du bade, padle, sykle og gå i frodige omgivelser.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 174 m²

BRA totalt: 174 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 50 m² Trapperom, vaskerom og fem boder.

1. etasje

BRA-i: 71 m² Entré, gang, trapperom, kjøkken, stue/spisestue med utgang til hagen.

Tilbygg: Entré, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning.

2. etasje

BRA-i: 53 m² Trapperom, gang, bad/wc og tre soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

614.8 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med gressplen, trær og frukttrær, gruslagt innkjørsel.

Beliggenhet

Gisles vei 6B ligger i et populært, sentralt og barnevennlig villaområde på Karlsrud. Her bor du rolig og behagelig, med nærhet til flere lekeplasser, barnehager og skoler i alle klassetrinn. Fra boligen er det kort vei til service-tilbud, offentlig kommunikasjon og forretninger på Karlsrud, Lambertseter og Brattlikollen samt rekreasjonsområder ved Brannfjell, Ekeberg samt Østensjø med turveier videre til marka.

Området er populært for folk i alle aldre med nærhet til flere dagligvareforretninger som Rema 1000 og Kiwi, solstudioer, treningssentre, frisør og spisesteder. I tillegg er det kort vei til Lambertseter senter, med et bredt servicetilbud som bl.a. Symra kino, bibliotek, Meny, sportsbutikker, vinmonopol, klesbutikker og kaféer. Det er i tillegg nærhet til Manglerud og Bryn senter.

En liten spasertur unna finner du koselige Holtet med et godt utvalg av forskjellige forretninger som Åpent Bakeri og delikatesseforretningen Jacobs. Fra Holtet kan du ta trikken til Sæter Torg. Sæter Torg ble åpnet høsten 2016 og fremstår med et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Her er det etablert en rekke nye butikker og restauranter som vil bidra til at du kan bo med alle daglige nødvendigheter i umiddelbar nærhet. Her finner du bl.a. Joe & The Juice, Espresso House og Egon.

Det finnes etablerte idrettsforeninger i bydelen innen fotball, håndball, friidrett, bryting og svømming. For den aktive ligger flere treningssentre i området, bl.a. SATS Karlsrud med egen Spa-avdeling.

Gode tur- og rekreasjonsområder i nærmiljøet. Enkel tilgang til Brannfjellskogen og Ekebergsetta med fine turområder. Her finner du også husdyrparken og besøksgården EKT. Nærhet til Østmarka og Oslofjorden. Fra leiligheten er det kort vei til Østerli terrasse med gangbro over E6, og gangvei hele strekningen til Østensjøvannet og marka. Nærhet til fjorden med mange flotte badeplasser langs Bunnefjorden - Hvervenbukta, Katten og lokale Nordstrand bad er kun en kort sykkel tur unna. Dette er stedet for de som ønsker å etablere seg i et attraktivt boligområde med svært barnevennlig beliggenhet og samtidig med nærhet til byen.

Offentlig kommunikasjon med T-bane og buss med hyppige avganger. T-banestasjonen Karlsrud ligger ca. 5 minutters gange og bruker ca. 16 min. til sentrum og har åtte avganger hver time. Ca. 8 min. til Oslo sentrum med bil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Tyrihans barnehage 0.4 km

Nylænde barnehage 0.8 km

Christiania Barnehave Nordstrand 0.8 km

Skoler

Karlsrud skole 0.5 km

Abildsø skole 1.3 km

Lambertseter skole 1.6 km

Bekkelaget skole 1.8 km

Brannfjell skole 1.9 km

Lambertseter videregående skole 0.5 km

Holtet videregående skole 1.6 km

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje, og krypkjeller/delvis utgravd kjeller. Kjeller med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater i metall.

Boligen er oppført i 1955, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

I 2022 hadde vi tilbakeslag av vann i sluket på vaskerom i kjeller. Det kom spylebil som blåste gjennom og åpnet røret igjen.

Undersøkelser viste at rør/avløp fra vaskerom i kjeller trolig er fra byggeår og trenger vedlikehold eller utskiftning. Vi har dog ikke hatt problem med dette siden, tross normal bruk av vaskemaskinene. Vaskerommet er gammelt og har fukt/saltutslag.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad (DS Rørlegger AS). Laget to nye bad, et 1. og et i 2. etg i 2021. Nytt vann, avløp og membran samt nytt sanitærutstyr. I kjeller ble det lagt opp nytt opplegg for vaskemaskiner med avløp i gammelt sluk. Dette ble gjort av firma og vi har faktura. Det som ikke har med rør og elektrisk å gjøre, ble gjort på egeninnsats med veiledning fra flislegger/snekker. I forbindelse med bygging av disse badene innlemmet vi to tidligere boder i hvert av badene (dette er ikke byggemeldt/søkt om).

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Det ble lagt ny membran og sluk på bad i 2. etg og 1.etg.

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

Som beskrevet tidligere: i 2022 hadde vi tilbakeslag av vann i sluket på vaskerom i kjeller. Det kom spylebil som blåste gjennom og åpnet røret igjen. Undersøkelser viste at rør fra vaskerom i kjeller trolig er fra byggeår og trenger vedlikehold eller utskiftning. Vi har dog ikke hatt problem med dette siden, tross normal bruk av vaskemaskinene.

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

Ja, kun av faglært (DS rørlegger AS). Laget to nye bad, et 1. og et i 2. etg i 2021. Nytt vann, avløp og membran samt nytt sanitærutstyr. I kjeller ble det lagt opp nytt opplegg for vaskemaskiner med avløp i gammelt sluk. Det ble laget to nye kjøkken med nytt vannopplegg, avløp, vaskemaskin og vask. Dette ble gjort av firma og vi har faktura.

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

Drenering er av ukjent årstall og kjelleren er fuktig og har saltutslag. Vi har brukt kjellerrom som vaskerom og til oppbevaring. Kjellerrom under tilbygget kjenner jeg ikke til da den ikke er i bruk og etasjen over er leid ut. Under denne delen av kjelleren er det ikke fullstendig utgravd.

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

Når vi flyttet inn i 2021 som kom det noe vann ved et tungt regnfall ned pipen som rant ut i kjelleren. Etter det satte vi på pipehatt over gammel pipe og har ikke observert problem med det siden. Misfarging av pipe i kjelleren rundt der lekkasjen var når vi overtok huset men vi har malt etterpå så det synes ikke nå.

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

Når vi flyttet inn i 2021 som kom det noe vann ved et tungt regnfall ned pipen som rant ut i kjelleren. Etter det satte vi på pipehatt over gammel pipe og har ikke observert problem med det siden. Misfarging av pipe i kjelleren rundt der lekkasjen var når vi overtok huset men vi har malt etterpå så det synes ikke nå. Noen sprekker her og der er det som man kan forvente av en gammel pipe. Ellers har vi aldri benyttet pipen så kjenner ikke til noe om det øvrige.

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

Det er noen sprekker i grunnmur og trappen til inngangspartiet. I et rom i 2. etg er en dør litt trang å lukke og det er en liten sprekk over den. Det er sprekker i gipsen i forbindelse med bærebjelken mellom stue og kjøkken. Ellers er det et hus fra 50-tallet med originale tregulv så noe knirk finnes og gulvene har mindre skjevheter som man kan forvente ift alder.

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

Jeg svarer ja fordi kjelleren er gammel og fuktig. Det er merker på vegger gulv. Har fått beskjed om at det er saltutslag men ikke sjekket om noe av det er mugg. Vi lagrer tekstiler og andre organiske materialer på loftet i stedet for kjelleren for sikkerhets skyld, mtp at det er risiko for at det setter seg mugg på ting i en slik kjeller.

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

Ja, kun av faglært (Rett elektro AS, Exact Elektro og Boligdrift og Vedlikehold AS). I forbindelse med renovering av huset ble det lagt nytt elektrisk anlegg i 1. og 2. etg og noe nytt elektrisk i kjeller. Varmekabler i entre og i badene. Det ene sikringsskapet ble også byttet. (Rett Elektro AS i 2021) Installert elbillader i 2023 (Exact Elektro AS) Fjernet gammel oljetank i 2025 (Boligdrift og Vedlikehold AS).

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

Jeg mener å huske det var elkontroll for noen år siden uten noe å utsette, men finner ikke noe dokumentasjon på det dessverre.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Installert elbillader i 2023 (Exact Elektro AS).

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)?

Rev vegg og satte inn bærebjelke mellom kjøkken og stue, byttet fra vindu til verandadør i stue samt byttet noen vinduer. Flislagt i den ene entreen og begge bad. Dette gjorde vi på egeninnsats med veiledning fra snekker. Byttet ut isolasjon i vegger og tak i begge bad og i hoveddelens 1.og 2. etg. Gipset og malt. Slipt originale tregulv. Se ellers det som er nevnt under Annet arbeid.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ny pipehatt i 2021. Nye snøstoppere, takrenner og nedløp i 2022. Byttet fra vindu til dør i stue i 1.etg. og satt inn midlertidig trapp ute ned til hagen i 2023. Vinduet som var der fra før hadde samme bredde og nesten lik høyde. Planen var å drenere for så å lage terrasse og en permanent trapp ned fra døren. Montert brannstige ute på østveggen. Malt huset utvendig og gjerdet i 2022. Ikke byggemeldt/omsøkt disse tiltakene. Usikker på om det er påkrevd eller ikke.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Leier ut hybel/del av boligen. Det mangler dør mellom hoveddel og tilbygg for at dette skulle defineres som hybel på det tidspunktet vi pusset opp. Det er dog tilrettelagt for å sette inn dør på en del av veggen mellom tilbygg og hallen i hoveddel, ved at det ikke ligger strømkabler og vannrør i veien. Usikker på dagens krav rundt dette. Tilbygget ble godkjent da det ble bygget for mange år siden men det er gjort endringer på planløsning/bruk og og krysser derfor nei på om det er godkjent hos bygningsmyndigheter.

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

Vi har innlemmet to tidligere boder i hvert av de to badene.

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?

Småhusplanen er under revidering og det er begrensning på hva man får lov til å bygge i forbindelse med dette. Det bygges tre nye boliger på den ene tomten bak oss, mulig det tar noe sol på kveldstid på baksiden av huset på siden med inngangsdøren, men det er ikke et område vi benytter til opphold i særlig grad uansett. Nabo i Gisles vei 6 har opplyst til meg at hun har søkt om endring eller riving og renovering på det gule uthuset i hagen deres, da det er i dårlig forfatning. Jeg tar forbehold om eventuelle endringer/feil i denne infoen da dette er utenfor min kontroll og vil være avhengig av om hun går videre med planene og hva hun ønsker og gjøre, samt eventuelle godkjenninger fra bygningsmyndigheter. Hun har rett til adkomst på vår tomt ved behov for vedlikehold av dette uthuset. Ellers er det et tettbebyggt område hvor man kan forvente utvikling.

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

I forbindelse med tilbakeslag i sluk på vaskerom i kjeller så ble det laget skaderapport. Se tidligere beskrivelse og vedlegg under angående dette.

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)?

Skuret vi har satt opp ute er ikke byggemeldt. Kjelleren under tilbygg (adkomst via luke i gulv) er ikke fullstendig utgravd, men utgravd mer enn det som står i byggetegningene hos plan og bygg. Det var slik det fremstår i dag da vi overtok boligen i 2021. Fliser i entre i hoveddel virker å ha løsnet litt noen steder og deler av fuge har falt av. Januar 2024 ved 20 minusgrader ute, så frøs vannrør nede pga kald trekk fra lufteluke i vaskerom. Vi fikk tint raskt og ingen skader som vi har merket. Denne luken ligger rett ved vannrør og vi har derfor brukt isolasjon i lufteluken og rundt vannrør når det er minusgrader ute, for at ikke vannrørene skal fryse på nytt. Har ikke hatt problem med det siden. Verandadøren må dras litt hardt i for å lukkes. Utover oppussingen vi gjorde i 2021 har vi lite kjennskap til tilbygget/hybel da den har vært leid ut og vi ikke har benyttet den selv. Vi har rammetillatelse for bruksendring av kjeller og fasadeendringer. Dokumentasjon på plan og bygg saksinnsyn.

Innhold

1.etasje

Entré, gang, trapperom, kjøkken, stue/spisestue med utgang til hagen.

Tilbygg: Entré, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning.

2.etasje

Trapperom, gang, bad/wc og tre soverom.

Kjeller

Trapperom, vaskerom og fem boder.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Drenering: Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Dreneringen/ fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og deler av grunnmur. Terreng rundt boligen er flatt og med fall inn mot grunnmur på den ene siden. Det er risiko for økt belastning på dreneringen. Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast.
- Grunnmur og fundament: Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser. Det er sprekker i grunnmur enkelte steder. Det registreres mindre riss/sprekker i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.
- Kryp kjeller: Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypprommet. Rommet er delvis utgravd. Det er jord og steingulv.
- Rom under terreng: Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater deler av vegger og gulv indikeres fukt. Det er saltutslag på gulvene noen steder.
- Vinduer og dører i kjeller: Det er sprekk i ett vindu. Karmen er værslitte. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
- Yttervegger: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det registreres "blæring" i maling noen steder som skyldes overmaling på tidligere benyttet linoljemaling som var vanlig å benytte opp til 60-tallet.
- Takkonstruksjon: Taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i kjeller mellom 15 og 25 mm, i tillegg til lokale skjevheter i 1. og 2. etasje. Det registreres stedvis knirk i gulvene.
- Kjøkken i tilbygg: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).
- Trapp: Original trapp er slipt og malt i 2021. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Det er bruksslitasje på trappen til kjeller.
- Varmtvannsbereder: 200 liters bereder i vaskerommet, usikkert når den er fra. Det er 120 liters bereder i krypkjelleren under tilbygget fra 1999. Plassert på sokkel, det er jordgulv.

- Vaskerom i kjeller: Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.
- Bad 2. etasje: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Gulv: Fliser i entre i hoveddel virker å ha løsnet litt noen steder og deler av fuge har falt av. Det er glipper mellom gulvbordene noen steder. Stedvis knirk i gulvene. TG 2 pga. alder på furugulv og murgulv, og at det er glipper mellom gulvbordene.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Store deler av boligen er pusset opp og modernisert fra 2021 til 2025.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom. Det er montert elbillader.

Forsikringsselskap

Fremtind.

Polisenummer

7155309

Diverse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmepumpe i 1. etasje, varmekabler i entre og baderommene. Ny luft til luft varmepumpe i 2021.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 11 990 000

Kommunale avgifter

Kr 27 936

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Disse er fordelt slik:

- Feie-og tilsynsgebyr kr 486,00
- Renovasjonsgebyr kr 10 254,89
- Vann-og avløpsgebyr kr 17 195,00

Eiendomsskatt

Kr 7 391

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten for 2025 er estimert til kr 7 391,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 3 345 458

Formuesverdi primær år

2025

Formuesverdi sekundær

Kr 11 207 797

Formuesverdi sekundær år

2025

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 576 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/160/576:

24.11.1954 - Dokumentnr: 15540 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

18.10.1955 - Dokumentnr: 13169 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

09.01.2004 - Dokumentnr: 1659 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:160 Bnr:229

Bestemmelse om benyttelse

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

22.04.1954 - Dokumentnr: 5207 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:160 Bnr:229

09.01.2004 - Dokumentnr: 1658 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:160 Bnr:1359

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det foreligger det som kan se ut som en gjenpart av en tidligere versjon av ferdigattest på enebolig datert 17.02.1960.

I tillegg foreligger følgende:

- Ferdigmelding på innredning av soverom m.m. i tilbygg datert 22.01.1965.
- Tilsynsomslog på opprettelse av uthus (henleggelse) datert 29.01.1969
- Arkivkort ferdigattest datert 17.02.1960

Det foreligger også rammetillatelse for bruksendring av kjeller og fasadeendringer datert 27.06.23. Det ble da søkt om delvis bruksendring og ombygging av kjelleretasjen fra tilleggsdel til hoveddel med vaskerom, bad og stue. I tillegg etableres en ny kjelleradkomst og lysgraver i tilknytning til kjellerarealet. Det er gitt dispensasjon fra avstandskravet i veglova §29.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp med private stikkledninger inn til boligen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-4220, datert 15.03.06.

Oslo kommune varslet den 06.04.2022 at de ønsket å innføre midlertidig forbud mot tiltak (det som tidligere ble omtalt som et bygge- og deleforbud) for områdene som i dag er omfattet av reguleringsplan S-4220 (Småhusplanen). Det midlertidige forbudet mot tiltak ble vedtatt 01.06.2022. Dette innebærer store begrensninger for rådigheten til eierne av eiendommene som er omfattet av småhusplanen, totalt ca. 28.000 eiendommer i bydelene Alna, Bjerke, Frogner, Gamle Oslo, Grorud, Grünerløkka, Nordre Aker, Nordstrand, Stovner, Søndre Nordstrand, Ullern, Vestre Aker og Østensjø. Dersom kommunen mener at et område bør undergis ny planlegging, kan kommunen bestemme at fradelinger, endring av eiendomsgrenser, tiltak som f.eks. oppretting av nybygg, tilbygg osv., eller andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort. Dette innebærer at kommunen i utgangspunktet kan forby alle nye tiltak frem til det vedtas en ny reguleringsplan for området.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele

eiendommen leies ut.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

11 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

299 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

301 100 (Omkostninger totalt)

317 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

319 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

12 291 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 307 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 309 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 301 100

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digital annonsering

7 500 Fotograf

3 000 Gebyr for betalingsutsettelse (vi legger ut for alt)

19 900 Markedspakke (inkl BLINK Premium pakke - den beste pakka)

6 900 Oppgjørshonorar

1 910 Sikkerhetsstillelse

5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

10 000 Tilretteleggingsgebyr

2 800 Visninger/overtakelse per stk. (kr 875,- f. d. 2 stk på visning) Første visning gratis

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

22 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 166 920

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Karianne Amlie

Partner / Eiendomsmegler

karianne.amlie@aktiv.no

Tlf: 977 57 259

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23

0190 OSLO

Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

27.03.2025

Vedlegg

Gisles vei 6 B 1185 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1955

BRA: 174 m²

BRA-i: 174 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

24

TG-2

17

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28963>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og deler av grunnmur.

Terrang rundt boligen er flatt og med fall inn mot grunnmur på den ene siden. Det er risiko for økt belastning på dreneringen.

Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes og etablere ny drenering på sikt.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.

Det er sprekker i grunnmur enkelte steder. Det registreres mindre riss/sprekker i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Rommet er delvis utgravd. Det er jord og steingulv.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Det anbefales å legge ny drenering og fuktsikring mot grunnmuren på sikt.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater deler av vegger og gulv indikeres fukt.

Det er saltutslag på gulvene noen steder.

Anbefalte tiltak

Fuksikringstiltak må påregnes på sikt.

Vinduer og dører: Kjeller

Oppsummering

Det er sprekk i ett vindu.

Karmer er værslitte. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å skifte vinduene på sikt.

Yttervegger

Oppsummering

Ytterveggene er godt vedlikeholdt.

TG 2 pga: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det registreres "blæring" i maling noen steder som skyldes overmaling på tidligere benyttet linoljemaling som var vanlig å benytte opp til 60-tallet.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG 2 er satt pga. alder på takkonstruksjonen.

Taktekking

Oppsummering

TG 2 pga: Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i kjeller mellom 15 og 25 mm, i tillegg til lokale skjevheter i 1. og 2. etasje.

Det registreres stedvis knirk i gulvene.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken: I tilbygg

Oppsummering av avtrekk

TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Trapp

Oppsummering

Original trapp er slipt og malt i 2021.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Det er bruksslitasje på trappen til kjeller.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

200 liters bereder i vaskerommet, usikkert når den er fra.

Det er 120 liters bereder i krypkjelleren under tilbygget fra 1999. Plassert på sokkel, det er jordgulv.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Vaskerom i kjeller

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad/wc 2. etasje

Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 1,5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2 pga: Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Originale tregulv er slipt og behandlet på nytt i 2021.

Fliser i entre i hoveddel virker å ha løsnet litt noen steder og deler av fuger har falt av.

Det er glipper mellom gulvbordene noen steder. Stedvis knirk i gulvene.

TG 2 pga. alder på furugulv og murgulv, og at det er glipper mellom gulvbordene.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.3.2025

Rapportdato
26.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Charles Henry Francis Pembroke-Birss
Navn: Janne Hegna

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Morten Pedersen Telefon: 90844088
Firma: Vannmannen AS Epost: pmp@taksthuset.no
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 Oslo



Egne premisser:

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: Gisle vei 6 B, 1185 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	160	Bruksnr:	576	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1955					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen enebolig beliggende i ett populært boligområde. Det er turområder ved Brannfjell, Ekeberg samt Østensjø, og Ulsrudvannet og Nøkle vann i Østmarka med fine badeplasser og turmuligheter året rundt: gang- og sykkelstier, turveier og lysløyper.

Pent opparbeidet tomt med gressplen, trær og frukttrær, gruslagt innkjørsel.

Store deler av boligen er pusset opp og modernisert fra 2021 til 2025.

Elektrisk oppvarming med varmepumpe i 1. etasje, varmekabler i entre og baderommene. Ny luft til luft varmepumpe i 2021.

Fjernet oljetank i 2024. (Boligdrift og vedlikehold AS).

Boligen har parkeringsmuligheter på egen tomt.

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje, og krypkjeller/delvis utgravd kjeller. Kjeller med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, teknet med takplater i metall. Boligen er oppført i 1955, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

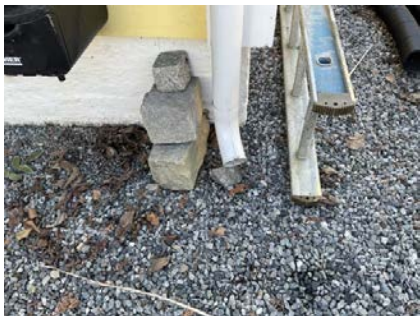
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	50	50	0	0	0
1. etasje	71	71	0	0	0
2. etasje	53	53	0	0	0
Totalt m²	174	174	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	50	15	35	Trapperom og vaskerom.	5 boder.
1. etasje	71	71	0	Entre, gang, trapperom, kjøkken, stue/spisestue med utgang til hagen. Tilbygg: Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning.	
2. etasje	53	53	0	Trapperom, gang, bad/wc, 3 soverom.	
Totalt m²	174	139	35		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og deler av grunnmur.

Terreng rundt boligen er flatt og med fall inn mot grunnmur på den ene siden. Det er risiko for økt belastning på dreneringen.

Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes og etablere ny drenering på sikt.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Det er betonggrunnmur i kjelleren.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.

Det er sprekker i grunnmur enkelte steder. Det registreres mindre riss/sprekker i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Kryp kjeller



Beskrivelse

Det er krypkjeller under tilbygget. Adkomst via luke i gulvet.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktagninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fukttinnhold på 15,6 vektprosent som er akseptabelt.

Det ble søkt etter fukt i vegger, og fuktsøkeren gjorde utslag i yttervegger i kjelleren. Det ble også observert saltutslag noen steder.



Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Rommet er delvis utgravd. Det er jord og steingulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Det anbefales å legge ny drenering og fuktsikring mot grunnmuren på sikt.



6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Grovkjeller
Det er boder og vaskerom i kjeller.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater deler av vegger og gulv indikeres fukt.	
Det er saltutslag på gulvene noen steder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fuktsikringstiltak må påregnes på sikt.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2005, 2014 og 2021 i 1. og 2. etasje.	
Balkong dør med 2-lags glass produsert i 2014 til den franske balkongen. Terrassedør/skyvedør med fast sidevindu montert i 2023.	
Entredør med vindu og kodelås produsert i 2002. Entredør til tilbygget med vindu produsert i 2001.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Terrassedøren må dras litt hardt i for å lukkes. Dør inn til det ene soverommet er litt trang å få igjen, samt at det er en sprekk i veggen over den.	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Noe bruksslitasje på entredøren til tilbygget.	

6.6 Vinduer og dører: Kjeller

Beskrivelse	
I kjelleren er det originale vinduer med enkle glass med innervinduer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Det er sprekk i ett vindu.</p> <p>Karmen er værslitte. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.</p> <p>Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes å skifte vinduene på sikt.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Det er betonggrunnmur. Resten av huset er i trekonstruksjon med liggende malt panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Huset ble malt utvendig i 2022.</p> <p>Kledning på østvegg ble byttet av tidligere eier. Usikker på årstall.</p>	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Ytterveggene er godt vedlikeholdt.</p> <p>TG 2 pga: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.</p> <p>Det registreres "blæring" i maling noen steder som skyldes overmaling på tidligere benyttet linoljemaling som var vanlig å benytte opp til 60-tallet.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye takrenner, nedløp og snøstoppere på tak i 2022.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

TG 2 er satt pga. alder på takkonstruksjonen.

6.11 Takteking

Type tekking

Annet

Taket er tekket med Decra takplater.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av takteking**TG-2**

TG 2 pga: Taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-1****6.13 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i kjeller mellom 15 og 25 mm, i tillegg til lokale skjevheter i 1. og 2. etasje.

Det registreres stedvis knirk i gulvene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
-----------	------

Er det montert ildsted?	Nei
-------------------------	-----

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
--	-----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
--------------------------------------	------------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
--	-----

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
--	-----

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-1**

Satt på pipehatt over gammel pipe i 2021.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.15 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Hvit og brun kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp med integrert avtrekksvifte, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin.

Vaskekum nedfelt i kompositt benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2021 som er godt vedlikeholdt.

Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Kjøkkenviften er integrert i induksjonstoppen med avtrekk ut i friluft.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.16 Kjøkken: I tilbygg**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Hvit kjøkkeninnredning med mattlakkede glatte fronter. Frittstående kjøleskap med fryser. Integrert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.
Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2021 som er godt vedlikeholdt.

Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Kjøkkenvifte med kullfilter.

Oppsummering av avtrekk

TG-2

TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
På bad i 2. etg er en tidligere bod innlemmet i badet.	
På badet i tilbygget er en tidligere bod innlemmet i badet/toalettet.	
På kjøkkenet er veggen åpnet inn mot stuen og det er satt inn bærende konstruksjon i tak og vegg.	
Byttet fra vindu til dør i stue i 1.etg 2023.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslyshforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.	
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Montert brannstige ute på østveggen i 2022.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Malt tretrapp med lukkede opptrinn til 2. etasje.	
Furutrapp med lukkede opptrinn til kjeller.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Original trapp er slipt og malt i 2021.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Det er bruksslitasje på trappen til kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2021.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

Nye innvendige plast avløpsrør i 2021.

Rør ut i bakken fra vaskerom i kjeller mest sannsynlig er fra byggeår og trenger vedlikehold eller utskiftning. TG 2

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i 2021.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja



Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Det er fordelerskap i gangen i 2. etasje og i entre i tilbygget.

Stoppekran er plassert i en bod.

6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Sikringskapene er plassert i entre i hoveddel og i entre i tilbygg med automatsikringer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

2021: Nytt elektrisk anlegg i 1. og 2. etg ink nytt sikringskap og noe nytt elektrisk i kjeller. Varmekabler i entre og bad (Rett Elektro AS).

Tilbygg: Nytt elektrisk til bad og kjøkken. Varmekabler på bad. (Rett Elektro AS)

2023: Installert elbillader (Exact elektro AS).

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei



Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Det er samsvarserklæring på arbeidene som er utført i regi av dagens eiere.

Det er usikkert om tidligere arbeider er utført etter 1999, da det ble påbud om samsvarserklæring.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Det er eldre elektrisk anlegg i deler av kjelleren. Det må påregnes å oppgradere deler av det elektriske anlegg i kjeller. TG 2.

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 eilitsyn) 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.

6.22 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1999	
Størrelse	
200 liter og 120 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja



Oppsummering av varmtvansbereder

TG-2

200 liters bereder i vaskerommet, usikkert når den er fra.

Det er 120 liters bereder i krypkjelleren under tilbygget fra 1999. Plassert på sokkel, det er jordgulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og klaffeventiler i yttervegger.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

6.24 Våtrom: Vaskerom i kjeller



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er malte murgulv og murvegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vegger og gulv er malt.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
-----------------------------------	-----

Oppsummering av overflater	TG-1
Det er en høydeforskjell på ca. 10 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Støpejern
Det er et originalt støpejernsluk uten klemring for membran.	

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
---	----

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
---	-----

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
--	----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
---	----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).	
Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring.	
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
I vaskerommet er det en stål skyllekum. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr er normalt godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er naturlig ventilasjon med klaffventil på yttervegg. Det er ikke tilluft ved døren.	

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

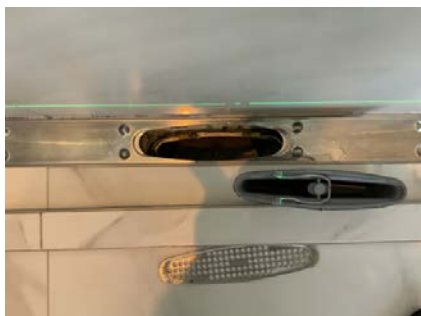
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (vegger, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.25 Våtrom: Bad/wc 2. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på gulv med varmekabler, på veggene er det delvis fliser og malte flater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Badet er rehabilitert/pusset opp i 2021.

De er laget skittentøyssjakt fra bad i 2.etg. ned til kjeller.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtzone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er en høydeforskjell på ca. 1,5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.	
Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Slukskinne langs veggen i dusjen i rustfritt stål med plastvannlås.	
Sluk under badekaret, ikke besiktiget.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen feil eller mangler ble observert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det 2 servanter med armaturer på benkeplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene, dusj, design badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG2 pga: Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er tilluft under døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon TG-1	
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt TG-0	
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og billedokumentasjon på utførelsen.	

6.26 Våtrom: Bad/wc tilbygg



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble bygget i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei



Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-1

Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Overflatene er godt vedlikeholdt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Ingen feil eller mangler ble observert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterner, hjørnedusj med innfellbare glassdører, nedsenket gulv i dusjen.

Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.

Det er en liten svelleskade på døren til servantskapet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er tilluft under døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

6.27 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Det er furugulv i 1. og 2. etasje. Fliser i entre med varmekabler. Malt murgulv i kjeller.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Originale tregulv er slipt og behandlet på nytt i 2021.	
Fliser i entre i hoveddel virker å ha løsnet litt noen steder og deler av fuge har falt av.	
Det er glipper mellom gulvbordene noen steder. Stedvis knirk i gulvene.	
TG 2 pga. alder på furugulv og murgulv, og at det er glipper mellom gulvbordene.	

6.28 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Det er malte slette veggoverflater.	

Oppsummering av øvrig

TG-1

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

Det er riss i veggene noen steder.

I 1. og 2. etasje har det revet alle flater unntatt gulv og fjernet gammel isolasjon og lagt inn ny og tykkere isolasjon, både tak og vegger. Nye flater har malt gips, samt fliser på bad og fliser i entre.

6.29 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Det er malte plater i takene. Det er downlights i alle rom i 1. og 2. etasje.

Det er rupanel og malte plater i kjeller.

Takhøyden er 241 cm i 1. og 2. etasje, 205 cm i kjeller.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det er fjernet gammel isolasjon og lagt inn ny og tykkere isolasjon i taket.

Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.30 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er hvite glatte dører i 1. og 2. etasje. Eldre malt skyvedør til stuen.

Originale furu dører i kjeller. TG 2 pga. alder.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Nye dører i 1. og 2. etasje i 2021. Dørene er godt vedlikeholdt.

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250107	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Charles Henry Francis Pembroke-Birss	Janne Hegna
Gateadresse	
Gisles vei 6B	
Poststed	Postnr
OSLO	1185
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	7155309

Document reference: 1002250107

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

Beskrivelse

I 2022 hadde vi tilbakeslag av vann i sluket på vaskerom i kjeller. Det kom spylebil som blåste gjennom og åpnet røret igjen. Undersøkelser viste at rør/avløp fra vaskerom i kjeller trolig er fra byggeår og trenger vedlikehold eller utskiftning. Vi har dog ikke hatt problem med dette siden, tross normal bruk av vaskemaskinene. Vaskerommet er gammelt og har fukt/saltutslag.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Laget to nye bad, et 1. og et i 2. etg i 2021. Nytt vann, avløp og membran samt nytt sanitærutstyr. I kjeller ble det lagt opp nytt opplegg for vaskemaskiner med avløp i gammelt sluk. Dette ble gjort av firma og vi har faktura. Det som ikke har med rør og elektrisk å gjøre, ble gjort på egeninnsats med veiledning fra flislegger/snekker. I forbindelse med bygging av disse badene innlemmet vi to tidligere boder i hvert av badene (dette er ikke byggemeldt/søkt om).

Arbeid utført av

DS Rørlegger AS

Filer

[Faktura m giro_286_DS RØRLEGGER AS.PDF](#)

[Faktura m giro_262_DS RØRLEGGER AS.PDF](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Det ble lagt ny membran og sluk på bad i 2. etg og 1. etg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Som beskrevet tidligere: i 2022 hadde vi tilbakeslag av vann i sluket på vaskerom i kjeller. Det kom spylebil som blåste gjennom og åpnet røret igjen. Undersøkelser viste at rør fra vaskerom i kjeller trolig er fra byggeår og trenger vedlikehold eller utskiftning. Vi har dog ikke hatt problem med dette siden, tross normal bruk av vaskemaskinene.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Laget to nye bad, et 1. og et i 2. etg i 2021. Nytt vann, avløp og membran samt nytt sanitærutstyr. I kjeller ble det lagt opp nytt opplegg for vaskemaskiner med avløp i gammelt sluk. Det ble laget to nye kjøkken med nytt vannopplegg, avløp, vaskemaskin og vask. Dette ble gjort av firma og vi har faktura.

Arbeid utført av

DS rørlegger AS

Filer

[Faktura m giro_286_DS RØRLEGGER AS.PDF](#)

[Faktura m giro_262_DS RØRLEGGER AS.PDF](#)

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

Nei Ja

Beskrivelse

Drenering er av ukjent årstall og kjelleren er fuktig og har saltutslag. Vi har brukt kjellerrom som vaskerom og til oppbevaring. Kjelleren under tilbygget kjenner jeg ikke til da den ikke er i bruk og etasjen over er leid ut. Under denne delen av kjelleren er det ikke fullstendig utgravd.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Når vi flyttet inn i 2021 som kom det noe vann ved et tungt regnfall ned pipen som rant ut i kjelleren. Etter det satte vi på pipehatt over gammel pipe og har ikke observert problem med det siden. Misfarging av pipe i kjelleren rundt der lekkasjen var når vi overtok huset men vi har malt etterpå så det synes ikke nå.

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

Beskrivelse

Når vi flyttet inn i 2021 som kom det noe vann ved et tungt regnfall ned pipen som rant ut i kjelleren. Etter det satte vi på pipehatt over gammel pipe og har ikke observert problem med det siden. Misfarging av pipe i kjelleren rundt der lekkasjen var når vi overtok huset men vi har malt etterpå så det synes ikke nå. Noen sprekker her og der er det som man kan forvente av en gammel pipe. Ellers har vi aldri benyttet pipen så kjenner ikke til noe om det øvrige.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er noen sprekker i grunnmur og trappen til inngangspartiet. I et rom i 2. etg er en dør litt trang å lukke og det er en liten sprekk over den. Det er sprekker i gipsen i forbindelse med bærebjelken mellom stue og kjøkken. Ellers er det et hus fra 50-tallet med originale tregulv så noe knirk finnes og gulvene har mindre skjevheter som man kan forvente ift alder.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Jeg svarer ja fordi kjelleren er gammel og fuktig. Det er merker på vegger gulv. Har fått beskjed om at det er saltutslag men ikke sjekket om noe av det er mugg. Vi lagrer tekstiler og andre organiske materialer på loftet i stedet for kjelleren for sikkerhets skyld, mtp at det er risiko for at det setter seg mugg på ting i en slik kjeller.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I forbindelse med renovering av huset ble det lagt nytt elektrisk anlegg i 1. og 2. etg og noe nytt elektrisk i kjeller. Varmekabler i entre og i badene. Det ene sikringsskapet ble også byttet. (Rett Elektro AS i 2021) Installert elbillader i 2023 (Exact Elektro AS) Fjernet gammel oljetank i 2025 (Boligdrift og Vedlikehold AS)

Arbeid utført av

Rett elektro AS, Exact Elektro og Boligdrift og Vedlikehold AS

Filer

[5S Rapport fra sluttkontroll.pdf](#)

[5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf](#)

[5S Samsvarserklæring.pdf](#)

[Faktura-6344.pdf](#)

[Faktura-6846.pdf](#)

[Faktura-7392.pdf](#)

[Faktura-8333.pdf](#)

[Garantiskjema varmekabel.pdf](#)

[Gisles vei 6b Sluttkontroll.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Jeg mener å huske det var elk kontroll for noen år siden uten noe å utsette, men finner ikke noe dokumentasjon på det dessverre.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Installert elbillader i 2023 (Exact Elektro AS)

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Rev vegg og satte inn bærebjelke mellom kjøkken og stue, byttet fra vindu til verandadør i stue samt byttet noen vinduer. Flislagt i den ene entreen og begge bad. Dette gjorde vi på egeninnsats med veiledning fra snekker. Byttet ut isolasjon i vegger og tak i begge bad og i hoveddelens 1.og 2. etg. Gipset og malt. Slipt originale tregulv. Se ellers det som er nevnt under Annet arbeid.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny pipehatt i 2021. Nye snøstoppere, takrenner og nedløp i 2022. Byttet fra vindu til dør i stue i 1.etg. og satt inn midlertidig trapp ute ned til hagen i 2023. Vinduet som var der fra før hadde samme bredde og nesten lik høyde. Planen var å drenere for så å lage terrasse og en permanent trapp ned fra døren. Montert brannstige ute på østveggen. Malt huset utvendig og gjerdet i 2022. Ikke byggemeldt/omsøkt disse tiltakene. Usikker på om det er påkrevd eller ikke.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Leier ut hybel/del av boligen. Det mangler dør mellom hoveddel og tilbygg for at dette skulle defineres som hybel på det tidspunktet vi pusset opp. Det er dog tilrettelagt for å sette inn dør på en del av veggen mellom tilbygg og hallen i hoveddel, ved at det ikke ligger strømkabler og vannrør i veien. Usikker på dagens krav rundt dette. Tilbygget ble godkjent da det ble bygget for mange år siden men det er gjort endringer på planløsning/bruk og og krysser derfor nei på om det er godkjent hos bygningsmyndigheter.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vi har innlemmet to tidligere boder i hvert av de to badene.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Beskrivelse

Småhusplanen er under revidering og det er begrensning på hva man får lov til å bygge i forbindelse med dette. Det bygges tre nye boliger på den ene tomten bak oss, mulig det tar noe sol på kveldstid på baksiden av huset på siden med inngangsdøren, men det er ikke et område vi benytter til opphold i særlig grad uansett. Nabo i Gisles vei 6 har opplyst til meg at hun har søkt om endring eller riving og renovering på det gule uthuset i hagen deres, da det er i dårlig forfatning. Jeg tar forbehold om eventuelle endringer/feil i denne infoen da dette er utenfor min kontroll og vil være avhengig av om hun går videre med planene og hva hun ønsker og gjøre, samt eventuelle godkjenninger fra bygningsmyndigheter. Hun har rett til adkomst på vår tomt ved behov for vedlikehold av dette uthuset. Ellers er det et tettbebyggt område hvor man kan forvente utvikling.

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

Nei Ja

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

Beskrivelse

I forbindelse med tilbakeslag i sluk på vaskerom i kjeller så ble det laget skaderapport. Se tidligere beskrivelse og vedlegg under angående dette.

Filer

[TakstrapportRev.A, v5-Takst inspection-2406236700003 \(1\) \(2\).pdf](#)

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

Beskrivelse

Skuret vi har satt opp ute er ikke byggemeldt. Kjelleren under tilbygg (adkomst via luke i gulv) er ikke fullstendig utgravd, men utgravd mer enn det som står i byggetegningene hos plan og bygg. Det var slik det fremstår i dag da vi overtok boligen i 2021. Fliser i entre i hoveddel virker å ha løsnet litt noen steder og deler av fuge har falt av. Januar 2024 ved 20 minusgrader ute, så frøs vannrør nede pga kald trekk fra lufteluke i vaskerom. Vi fikk tint raskt og ingen skader som vi har merket. Denne luken ligger rett ved vannrør og vi har derfor brukt isolasjon i lufteluken og rundt vannrør når det er minusgrader ute, for at ikke vannrørene skal fryse på nytt. Har ikke hatt problem med det siden. Verandadøren må dras litt hardt i for å lukkes. Utover oppussingen vi gjorde i 2021 har vi lite kjennskap til tilbygget/hybel da den har vært leid ut og vi ikke har benyttet den selv. Vi har rammetillatelse for bruksendring av kjeller og fasadeendringer. Dokumentasjon på plan og bygg saksinnsyn.

Document reference: 1002250107

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1002250107

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charles Pembroke Birss	c95d28dfe6c70b3b97b792 0c46ebfcc5e7d603c4	20.03.2025 15:17:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Hegna	8e3b2e73c27bcb8a6b6a66 0ea0fd60964221f307	20.03.2025 15:15:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250107

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

ARKITEKTEN AS
Torshovgata 37
0476 OSLO

Deres ref.:
ERIK BJELLAND

Vår ref. (saksnr.):
202304115 - 3
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Vebjørn Isaksen

Dato: 27.06.2023

Adresse: GISLES VEI 6B
Tiltakshaver: JANNE HEGNA
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 160/576/0/0
Søker: ARKITEKTEN AS
Tiltaksart: Bruksendring

Rammetillatelse - Gisles vei 6 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring av kjeller og fasadeendringer, som vi mottok 16.03.2023.

Vi gir dispensasjon fra:

- Avstandskravet i veglova § 29

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Tiltaket omfatter delvis bruksendring og ombygging av kjelleretasjen fra tilleggsdel til hoveddel med vaskerom, bad og stue. I tillegg etableres en ny kjelleratkomst og lysgraver i tilknytning til kjellerarealet. Tiltaket medfører ingen endring av bebyggt areal (BYA) for eiendommen. Tiltaket er lokalisert i området Østerli, bydel Nordstrand.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *Bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Eiendommen er regulert til underformål *Byggeområde for boliger i Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, (småhusplanen), S-4220*, vedtatt 15.03.2006 med endringer 12.06.2013 og 17.03.2015.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket omfatter delvis bruksendring og ombygging av kjelleretasjen fra tilleggsdel til hoveddel med vaskerom, bad og stue. I tillegg etableres en ny kjelleratkomst og lysgraver i tilknytning til kjellerarealet.

Plan- og bygningsetaten stiller seg positive til bruksendring som tilrettelegger for god disponering av eksisterende bebyggelse. Bruk av kjelleren vil medføre at boligmassen tilnærmes gjeldende tekniske krav og vil tilrettelegge for en mer aktiv bruk av arealet.

I forbindelse med tiltaket etableres tre nye vindu med tilhørende lysgraver og en kjellernedgang. Terrennginngrepene for disse delene av tiltaket er begrenset i omfang og i samsvar med det som tillates som unntak og mindre avvik etter reguleringsplanen § 6.5.

Det er forelagt nabosamtykke for plassering av lysgraver etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Lysgravene oppgis å ha en lengde ut fra fasaden på 0,65 m. Avstand til nabogrensen er oppgitt å være i overkant av 3,4 meter. Tiltaket regnes som en mindre utkragende bygningsdel, og plasseringen vil dermed ikke være i strid med avstandskravet etter plan- og bygningsloven § 29-4.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt i 2006 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 10,4 meter, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Søker begrunner søknaden om dispensasjon med følgende:

«Etablering av 2 stk. lysgraver og kjellertrapp vil muliggjøre en hensiktsmessig utvikling av boligens kjeller etasje. Boligens nærmest hjørne til midt reg. vei er i dag 9,9m og omsøkt tiltak vil plasseres 0,5m lenger unna vei. Hensynene bak loven anses å ikke bli vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket.»

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafiksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 4,6 meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafiksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafiksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i

veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 10,4 meter fra midten av Gisles vei.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202304115			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller	A20-01	15.03.2023	1/12
Snitt A	A30-01	13.03.2023	1/13
Fasade øst	A40-01	13.03.2023	1/14
Fasade syd	A40-02	13.03.2023	1/15
Fasade nord	A40-03	13.03.2023	1/16
Situasjonsplan	A10-02	26.04.2023	5/7

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Tiltaket skal plasseres 3,429 meter fra nabogrensen og 10,4 meter fra midten av regulert Gisles vei.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202304115	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
921674635 ARKITEKTEN AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1
921674635 ARKITEKTEN AS	PRO - Arkitektur ifm ombygging av kjeller, tkl.1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillter plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

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 ferdigstilling.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen 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.

Klagefristen er tre uker

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/>

Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger

Alle byggesaker har en egen prosjektside. Der kan dere sende inn opplysninger eller søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/>.

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Vebjørn Isaksen - saksbehandler

Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

sør

Kopi til:

JANNE HEGNA, Gisles vei 6B, 1185 OSLO

Nabolagsprofil

Gisles vei 6B - Nabolaget Karlsrud - vurdert av 140 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Karlsrud T Linje 4B, 4N	4 min 0.3 km
Karlsrud Linje 1, 4	4 min 0.3 km
Holtet Linje 13, 19	23 min 1.7 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.3 km

Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.) 548 elever, 36 klasser	7 min 0.5 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 513 elever, 33 klasser	17 min 1.3 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 665 elever, 39 klasser	22 min 1.6 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 576 elever, 27 klasser	24 min 1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 598 elever, 35 klasser	26 min 1.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	23 min 1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

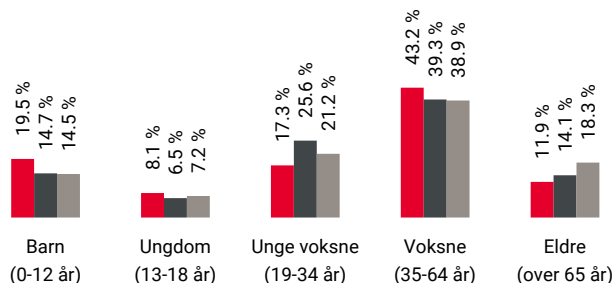
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karlsrud	2 926	1 149
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 0.4 km
Nylænde barnehage (1-5 år) 55 barn	10 min 0.8 km
Christiania Barnehave Nordstrand (1-5 år) 53 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Lambertseter Post i butikk	5 min 0.3 km
Kiwi Karlsrud	6 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Abildsøparken balløkke	13 min	🚶
	Ballspill		1 km
	Abildsø	18 min	🚶
	Fotball		1.3 km
	Mudo Nordstrand	6 min	🚶
	SATS Karlsrud	6 min	🚶

Boligmasse



- 44% enebolig
- 14% rekkehus
- 12% blokk
- 31% annet

«Rolig boligstrøk med alt man trenger i nærheten - og kort vei til sentrum :)»

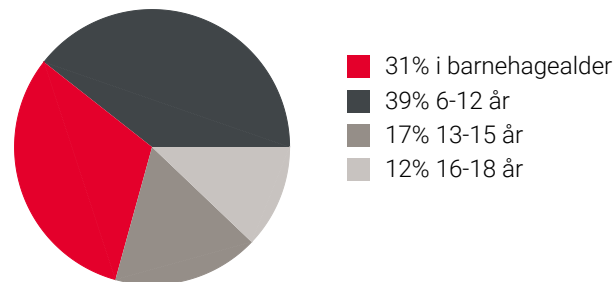
Sitat fra en lokalkjent



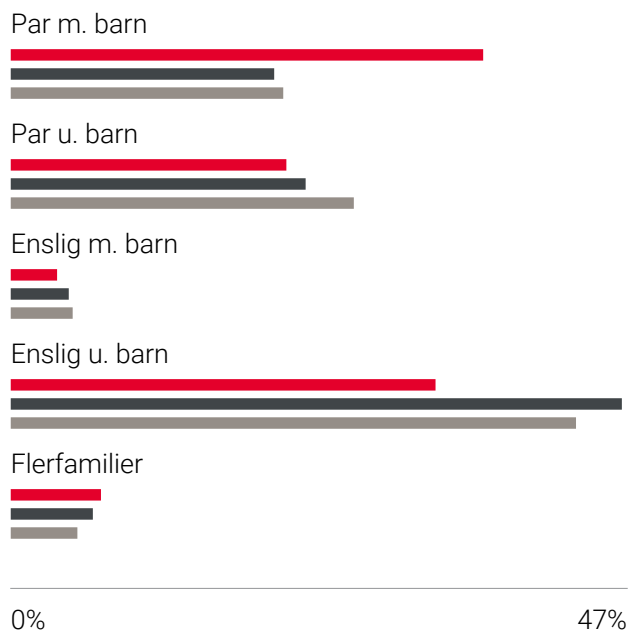
Varer/Tjenester

	Lambertseter Senter	15 min	🚶
	Apotek 1 Karlsrud	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



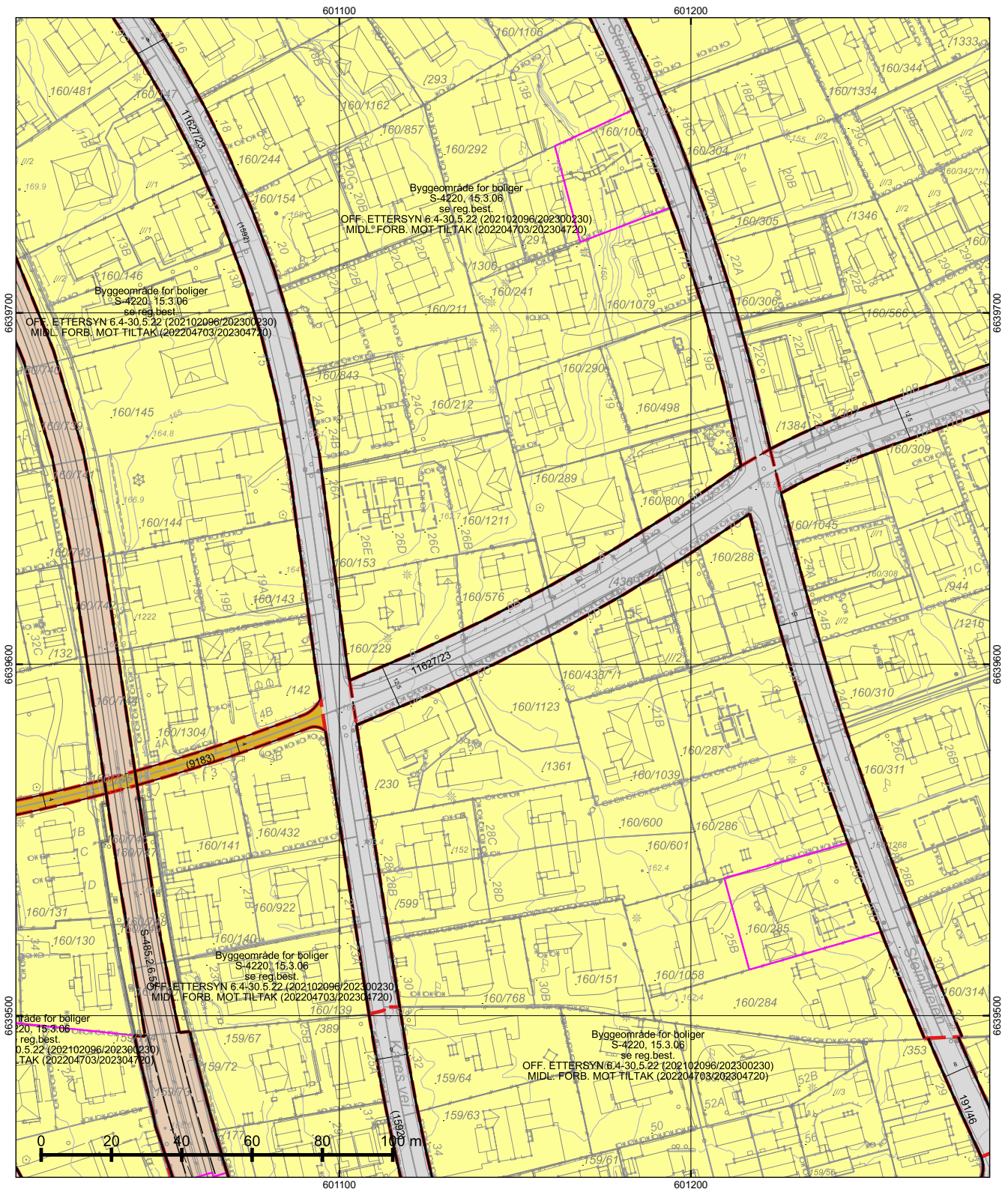
Familiesammensetning



- Karlsrud
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Dato: 25.03.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140201/ 86508403

Adresse: GISLES VEI 6B

Gnr/Bnr: 160/576

Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

Kommentar:


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


Se tegnforklaring på eget ark


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei


 324 - Veigrunn under bru

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

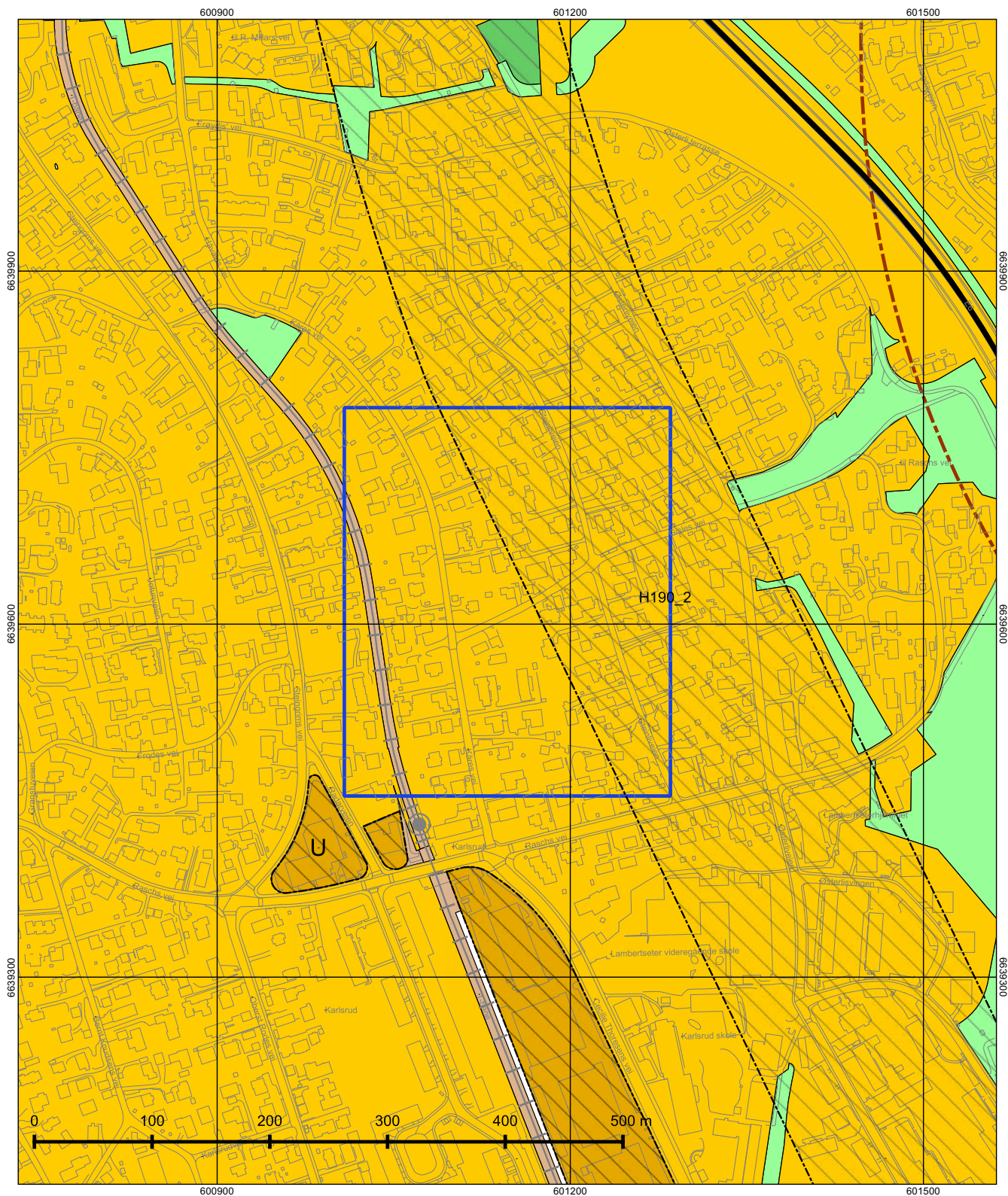
 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Beregnet senterlinje veg

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 25.03.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 140201/86508403

Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Gisles vei 6B
1185 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Amlie

Telefon: 977 57 259
E-post: karianne.amlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre