GRAVDALSVEIEN 5

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Gravdalsveien 5, 0756 OSLO

OSLO kommune

gnr. 27, bnr. 974

Areal (BRA): Tomannsbolig 132 m², Garasje 0 m²



Befaringsdato: 20.09.2023 **Rapportdato:** 29.09.2023 **Oppdragsnr.:** 14377-3039 **Referansenummer:** JS8270

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Gyldig rapport
29.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsulentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:
- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.

Rapportansvarlig

Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101

ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1951

Gå til side

UTVENDIG

Taket er tekket med takstein fra 1990. Ødelagte takstein ble skiftet ut i 2020. Taket over vindfanget er tekket med lakkerte takpanner av ukjent alder.
Takrenner, taknedløp og takbeslag generelt er av lakkert stål.

Ytterveggene er oppført som en trekonstruksjon av ukjent utførelse. Det antas at veggene er oppført som reisverksvegger uten isolasjon, da dette var vanlig på oppføringstidspunktet, men det ble ikke konstatert på befaringen.
Ytterkledningen er en stående tømmermannskledning.

Boligen har trevinduer fra byggeår med koblet glass. Ytterdør, balkong- og terrassedør er fra byggeår og utført av malt trevirke.

Sørvendt balkong i 2. etasje og terrasse i 1. etasje. Begge konstruksjonene er oppført av trevirke med trerekkverk. Balkongen er en utkraget konstruksjon fra fasadelivet, mens terrassen er en understøttet konstruksjon.

Gå til side

INNVENDIG

Boligens overflater er av eldre standard.

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Gulv mot grunnen i kjelleren er en støpt betongsåle.

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

Murt peis med innsats i stuen i 1. etasje tilkoblet byggets pipeløp fra byggeår.

I kjelleren er vegger og gulv oppført av mur- og betong uten kjente utforinger eller oppforinger som kan skjule fuktskader.

Tretrapp mellom etasjene internt i boligen.

Gå til side

VÅTROM

Bad i 2. etasje:
Bad fra tidlig 2000-tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen av badet, og skjulte konstruksjoner slik som membraner/tettesjikt bak fliser er derfor ukjent da disse ikke er mulig å fysisk inspisere.
Flislagte vegger og malt innvendig tak.
Flislagt gulv
Sluket på badet er montert i dusjsonen. Det er synlig bruk av underliggende smøremembran uten glidesjikt ved sluket. Arbeidet er ikke fagmessig utført.
Badet er utstyrt med en servantinnredning, gulvmontert toalett og en dusjnisje med skyvedørsløsning i glass.
Badet er naturlig ventilert.
Det ble utført en hulltakning i veggen på soverommet inn mot dusjsonen uten å påvise avvik i kontruksjonen. Ved fuktmåling i trepanelen i innvendig tak rett under dusjen i 1. etasje ble det dog påvist utslag for fukt som kan komme fra badet.

Vaskerom i kjelleren:
Eldre vaskerom med malt betonggulv og malte murvegger. Rommet er utstyrt med utslagsvask, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da alle vegg- og gulvkonstruksjoner er av betong- og murverk.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med finérte fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er oppvaskmaskin. Nisje til komfyr og kjøleskap.
Over komfyren er det montert en ventilator av eldre alder.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrørene i boligen er eldre kobberør.
Antydning til bruk av PEX-rør (plastrør) i forbindelse med badet i 2. etasje. Vanninntak og stoppekran i kjeller vaskerom.
Avløpsrørene i boligen er støpejernsrør fra byggeår.
Varmtvannsbereder fra 2006 på ca. 200 liter er plassert på vaskerommet i kjelleren.
Utvendige vann- og avløpsrør tilhørende boligen er primært fra byggeår av ukjent materiale.
Rørene er tilknyttet kommunalt nett. Selger har informert om at en mindre del av utvendig vannrør ble skiftet i 2022/2023 grunnet en lekkasje.

Naturlig ventilert bolig.

Boligen har 2 sikringsskap. En i kjeller og en i 2. etasje. Det elektriske anlegget er av eldre alder, og det anbefales at det utføres en komplett tilstandsgjennomgang av anlegget. En slik gjennomgang utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det må påberegnes at store deler av det elektriske anlegget har behov for oppgradering for å tilfredstille dagens krav og standard.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn, antatt leirholdige masser.
Skrånende tomt
Det er ikke utført oppgradering av dreneringen av grunnen rundt boligen siden oppføring av bygget.

Grunnmuren til bygget er en pusset betongmur antatt fundamentert på stripefundament av betong.

Gå til side

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. Etasje	44	42	2
1. Etasje	48	48	0
Kjeller	40	9	31
Sum	**132**	**99**	**33**

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	0	0	0
Sum	**0**	**0**	**0**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

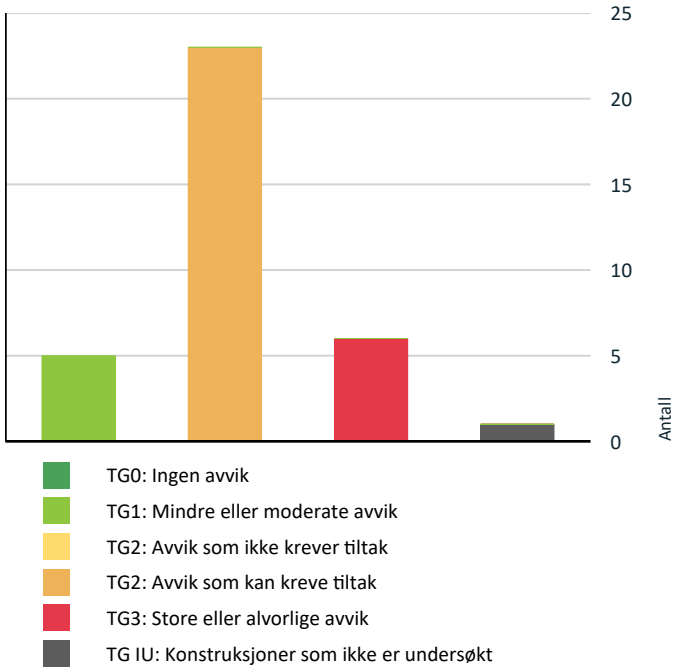
Det foreligger ingen byggemelding for bygging av terrassen i 1. etasje.
Inngangspartiet til boligen er endret fra de opprinnelige tegningene og det finnes heller ingen byggemelding for dette tiltaket.
Vaskerommet var opprinnelig et felles vaskerom, men er adskilt fra naboen. Det foreligger ingen byggemelding for dette tiltaket.

Garasje

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

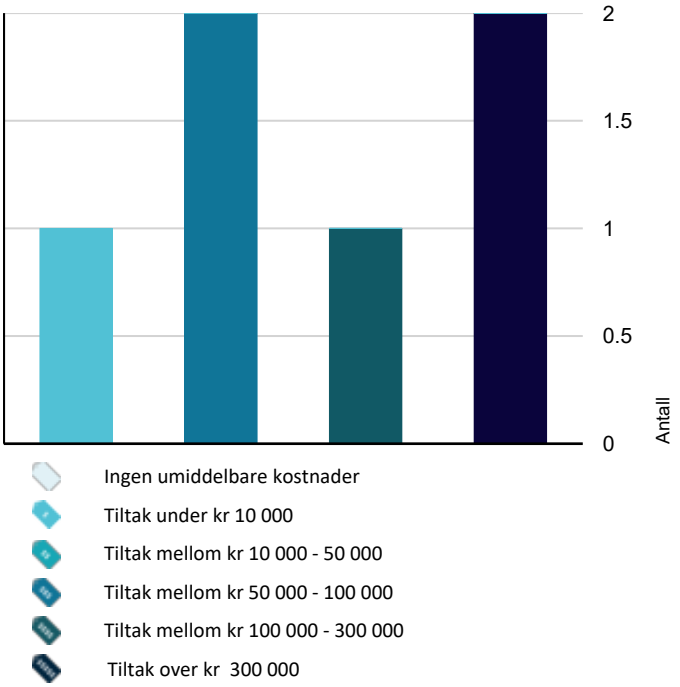
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene bærer preg av manglende vedlikehold, værslitasje, oppsprukket trevirke, løst vinduskitt og høy fuktighet i trevirket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Dørene bærer preg av manglende vedlikehold, værslitasje, oppsprukket trevirke og høy fuktighet i trevirket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rom i boligen. Ved balkongdøren i 2. etasje er det målt høye fuktnivåer i gulvet og det er tydelige tegn til at døren antageligvis har stått åpen ved regnvær som har ført til vanninnrengelse ned i bjelkelaget. Ved vindfanget er det også målt høye fuktnivåer. Her ble det målt fra undersiden da det er åpent utvendig under gulvet/bjelkelaget til vindfanget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Vaskerom Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet er ikke konstruert for å tåle dagens bruk da det er installert en dusj uten at rommet har noen form for fuktsikring i gulv eller vegger. Rommet er heller ikke utstyrt med ventilasjon.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad Gå til side

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble utført en hulltakning i veggen på soverommet inn mot dusjsonen uten å påvise avvik i kontruksjonen. Ved fuktmåling i trepanelen i innvendig tak rett under dusjen i 1. etasje ble det dog påvist utslag for fukt som kan komme fra badet.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Taktekkingen ble inspisert fra takfoten i stige, men av sikkerhetsmessige årsaker ble ikke takstein løftet opp for å inspisere undertaket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Fasadene/ytterkledningen bærer preg av værslitasje, oppsprukket trevirke og generelt manglende vedlikehold.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Det er synlige fuktmerker på undersiden av taket ved gjennomføringer fra ventilasjon og avløpslufting og det er påvist utetthet i undertakstakkingen rundt disse gjennomføringene ved at man kan se rett ut i luftehatten fra loftet. Fra pipeløpet er det synlige rennemerker fra lekkasjevann fra taket og ned til boden i 2. etasje. Selger informerer om at de er kjent med en lekkasje fra pipen rundt 2020 hvor det den gang ble utbedret med en pipehatt/beslag da pipen opprinnelig ikke hadde et skikkelig beslag/pipehatt. Det er begrenset lufting av tak- og loftskonstruksjonen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Rekkverkene er for lave sett mot dagens byggtekniske krav. Rekkverket på terrassen buler utover og er ikke tilstrekkelig innfestet i terrassekonstruksjonen. Det er påvis stedvis råte og løse bord i rekkverket på både terrassen og balkongen.
Terrassebordene (gulvet) på både balkongen og terrassen bærer preg av værslitasje og manglende vedlikehold.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist sprekkdannelser i pipeløpet, og vanninntrengelser fra pipehatten over tak ved at det er synlige vannstriper fra feieluken i kjelleren.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er lav høyde mellom trapp og etasjeskiller.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom Gå til side

Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da alle vegg- og gulvkonstruksjoner er av betong- og murverk. Det er dog påvist fuktighet i veggene ved fuktsøk og synlig saltutslag i veggen.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Det er avvik:

Gulvmembranen er av type smøremembran som er smørt under gulvstøpen uten noen form for glidesjikt. Smøremembran skal brukes i øvre del av gulvet og ikke under gulvstøpen slik det er gjort i dette tilfellet. Arbeidet er ikke fagmessig og ettersom gulvstøpen vil bevege seg noe over tid, vil dette utgjøre en fare for punktering av smøremembranen.
Over halvparten av anbefalt brukstid på membrankonstruksjonen i gulv og vegger er også utløpt.

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Boligen har 2 sikringsskap. En i kjeller og en i 2. etasje. Det elektriske anlegget er av eldre alder, og det anbefales at det utføres en komplett tilstandsgjennomgang av anlegget. En slik gjennomgang utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det må påberegnes at store deler av det elektriske anlegget har behov for oppgradering for å tilfredstille dagens krav og standard.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke utført oppgradering av dreneringen av grunnen rundt boligen siden oppføring av bygget. Det er påvist at det er mangler med utvendig fuktsikring ved at det er fuktmerker og utslag for fukt ved fuktsøk i gulv og vegger i kjelleren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

Terrenget heller inn mot østsiden av bygget og det er ikke utført tiltak for å lede overflatevann bort fra bygget på den siden.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- avløpsrør.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Det er avvik:

Det er opplyst at boligen opprinnelig hadde avløp tilkoblet en septiktank, men at denne ble frakoblet på 1980-tallet, slik at avløpet fra boligen går direkte til kommunalt nett. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tanken er sanert og/eller fylt igjen med f. eks. sand/grus.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



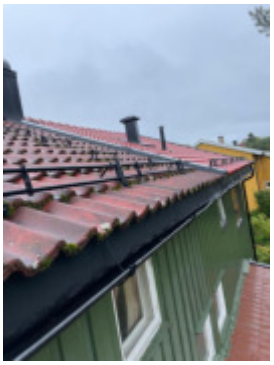
Byggeår
1951

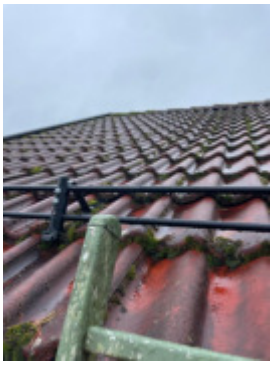
UTVENDIG

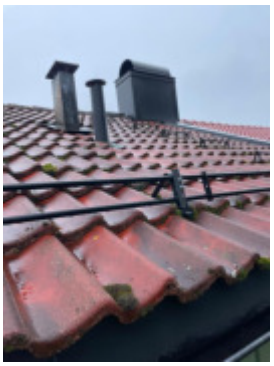
Taktekking

TG 2

Taket er tekket med takstein fra 1990. Ødelagte takstein ble skiftet ut i 2020. Taket over vindfanget er tekket med lakkerte takpanner av ukjent alder.









Årstall: 1990 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekkingen ble inspisert fra takfoten i stige, men av sikkerhetsmessige årsaker ble ikke takstein løftet opp for å inspisere undertaket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse for å se tilstanden på undertaksduken (takpappen under taksteinen) da dette ikke ble utført på befaringsdagen av sikkerhetsmessige årsaker. Det kan ikke utelukkes at enkelte takbord og trevirke må skiftes ut lokalt ved takomlegging.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, taknedløp og takbeslag generelt er av lakkert stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

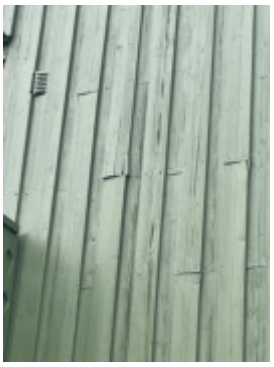
Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

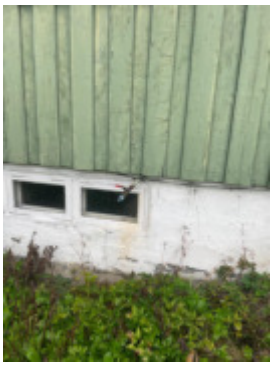
TG 2

Ytterveggene er oppført som en trekonstruksjon av ukjent utførelse. Det antas at veggene er oppført som reisverksvegger uten isolasjon, da dette var vanlig på oppføringstidspunktet, men det ble ikke konstatert på befaringen. Ytterkledningen er en stående tømmermannskledning.

Tilstandsrapport









Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fasadene/ytterkledningen bærer preg av værslitasje, oppsprukket trevirke og generelt manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påberegnes større utskiftinger/utbedringer av panelen, og gitt tilstanden på panelen vil det være mest hensiktsmessig å utføre en komplett utskifting sammen med en isolering/tilleggsisolering av ytterveggene.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen er en sperretakskonstruksjon i tre.









Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er synlige fuktmerker på undersiden av taket ved gjennomføringer fra ventilasjon og avløpslufting og det er påvist utetthet i undertakstakkingen rundt disse gjennomføringene ved at man kan se rett ut i luftehatten fra loftet. Fra pipeløpet er det synlige rennemerker fra lekkasjevann fra taket og ned til boden i 2. etasje. Selger informerer om at de er kjent med en lekkasje fra pipen rundt 2020 hvor det den gang ble utbedret med en pipehatt/beslag da pipen opprinnelig ikke hadde et skikkelig beslag/pipehatt.
Det er begrenset lufting av tak- og loftskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

I forbindelse med utskifting av taktekkingen bør også undertaksbord skiftes ut der det er behov for dette. Luftingen av konstruksjonen bør også bedres ved takomleggingen.

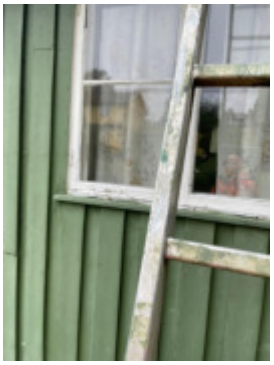
Vinduer

TG 3

Boligen har trevinduer fra byggeår med koblet glass.



Høy fuktighet i trevirket i vinduet





Høy fuktighet i trevirket i vinduet



Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene bærer preg av manglende vedlikehold, værslitasje, oppsprukket trevirke, løst vinduskitt og høy fuktighet i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

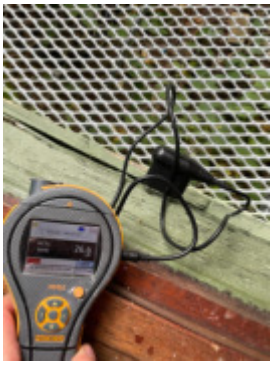
Det må påregnes større vedlikeholdsarbeider/renoveringsarbeider av vinduene, eller en komplett utskifting av vinduene i bygget. Det mest økonomisk rasjonelle er å skifte ut vinduene til nye vinduer da vinduene er i såpass dårlig tilstand at en renovering ikke svarer seg økonomisk. Dersom det allikevel er ønskelig å beholde de originale vinduene, kan kostnaden løpe over kostnadsestimatet i denne rapporten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Dører

TG 3

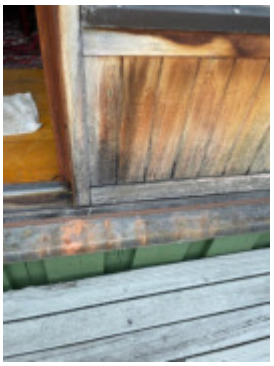
Ytterdør, balkong- og terrassedør er fra byggeår og utført av malt trevirke.

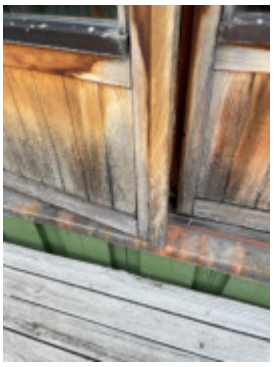


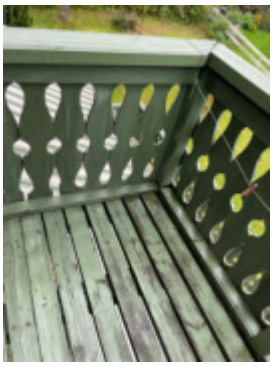
Høyt fuktnivå i terskelen til ytterdøra/inngangsdøra

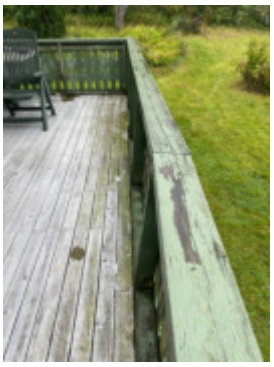


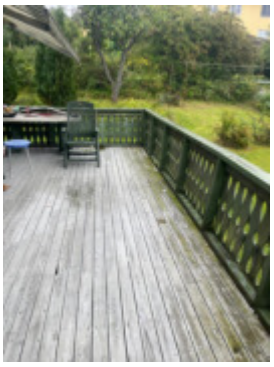
Tilstandsrapport











Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene bærer preg av manglende vedlikehold, værslitasje, oppsprukket trevirke og høy fuktighet i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det mest økonomisk rasjonelle er å skifte ut dørene til nye dører da dørene er i såpass dårlig tilstand at en renovering ikke svarer seg økonomisk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Sørvendt balkong i 2. etasje og terrasse i 1. etasje. Begge konstruksjonene er oppført av trevirke med trerekkverk. Balkongen er en utkraget konstruksjon fra fasadelivet, mens terrassen er en understøttet konstruksjon.



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverkene er for lave sett mot dagens byggtekniske krav. Rekkverket på terrassen buler utover og er ikke tilstrekkelig innfestet i terrassekonstruksjonen. Det er påvis stedvis råte og løse bord i rekkverket på både terrassen og balkongen.
Terrassebordene (gulvet) på både balkongen og terrassen bærer preg av værslitasje og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

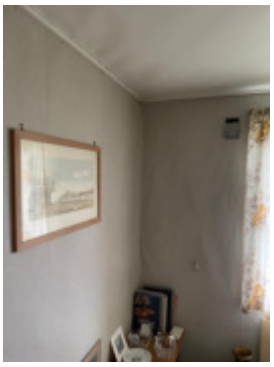
Det må påberegnes større vedlikeholdsarbeider på balkong og terrasse hvor terrassebord bør skiftes ut og rekkverk må utbedres og festes bedre for å stive opp rekkverkskonstruksjonen. Det er dog ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

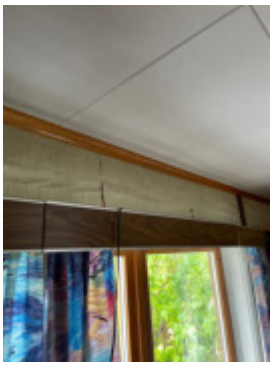
INNVENDIG

Overflater TG 2

Boligens overflater er av eldre standard.

Tilstandsrapport





Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

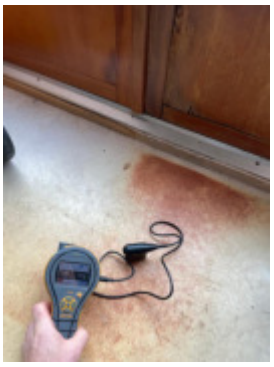
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 3

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Gulv mot grunnen i kjelleren er en støpt betongsåle.



Høye fuktverdier på undersiden av bjelkelaget ved vindfanget.



Høye fuktverdier i gulvet på innsiden av balkongdøren i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rom i boligen. Ved balkongdøren i 2. etasje er det målt høye fuktnivåer i gulvet og det er tydelige tegn til at døren antageligvis har stått åpen ved regnvær som har ført til vanninnrengelse ned i bjelkelaget. Ved vindfanget er det også målt høye fuktnivåer. Her ble det målt fra undersiden da det er åpent utvendig under gulvet/bjelkelaget til vindfanget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må utføres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt og evt. skader som følge av dette.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon TG 2

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted TG 2

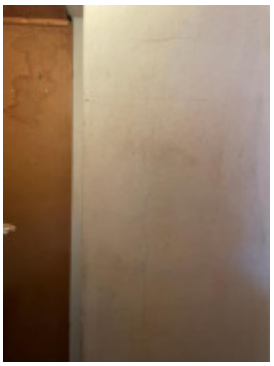
Murt peis med innsats i stuen i 1. etasje tilkoblet byggets pipeløp fra byggeår.



Tilstandsrapport







Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist sprekkdannelser i pipeløpet, og vanninntrengelser fra pipehatten over tak ved at det er synlige vannstriper fra feieluken i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser av pipeløpet før videre bruk, for å kartlegge nødvendige tiltak.

Rom Under Terreng

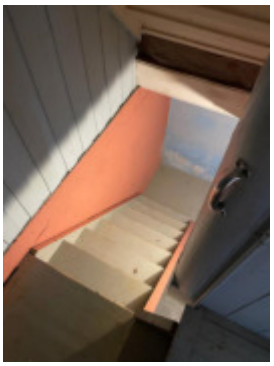
TG 1

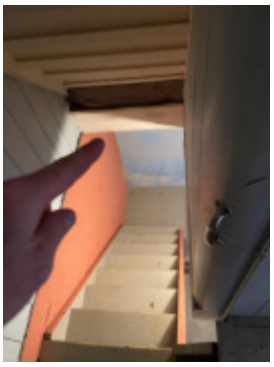
I kjelleren er vegger og gulv oppført av mur- og betong uten kjente utforinger eller oppforinger som kan skjule fuktskader.

Innvendige trapper

TG 2

Tretrapp mellom etasjene internt i boligen.





Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er lav høyde mellom trapp og etasjeskiller.

Håndløper bør monteres for sikker bruk av trappen. Punkt med lav takhøyde mellom trapp og etasjeskiller bør merkes med en kontrastfarge eller annen sikring for å unngå personskader.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

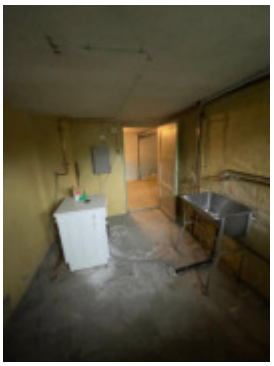
Generell

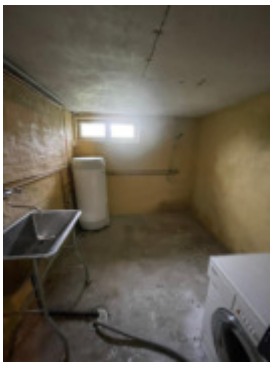
TG 3

Eldre vaskerom med malt betonggulv og malte murvegger. Rommet er utstyrt med utslagsvask, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



Tilstandsrapport







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

Vaskerommet er ikke konstruert for å tåle dagens bruk da det er installert en dusj uten at rommet har noen form for fuktsikring i gulv eller vegger. Rommet er heller ikke utstyrt med ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da alle vegg- og gulvkonstruksjoner er av betong- og murverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da alle vegg- og gulvkonstruksjoner er av betong- og murverk. Det er dog påvist fuktighet i veggene ved fuktsøk og synlig saltutslag i veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Se punkt under "drenering".

2. ETASJE > BAD

Generell

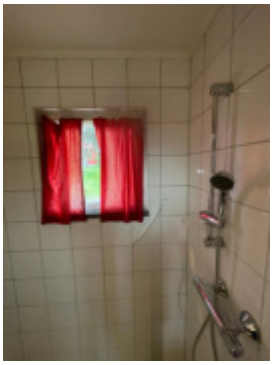
Bad fra tidlig 2000-tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen av badet, og skjulte konstruksjoner slik som membraner/tettesjikt bak fliser er derfor ukjent da disse ikke er mulig å fysisk inspisere.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

Overflater vegger og himling

TG 2

Flislagte vegger og malt innvendig tak.



Det er et vindu i dusjsonen som er beskyttet av et dusjforheng. Videre bruk forutsetter bruk av forheng foran vindu for å unngå skader i vinduet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Følg med på utviklingen. Ytterligere undersøkelse av veggkonsruksjonen må utføres dersom forholdet utvikler seg i negativ retning.

Overflater Gulv

TG 1

Flislagt gulv

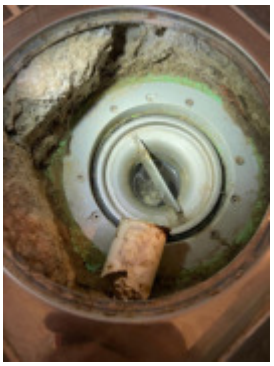
Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

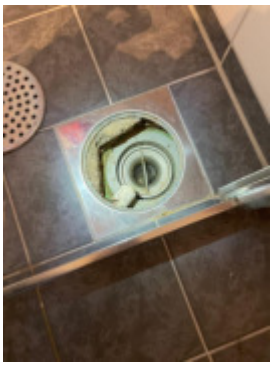
Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluket på badet er montert i dusjsonen. Det er synlig bruk av underliggende smøremembran uten glidesjikt ved sluket. Arbeidet er ikke fagmessig utført.

Tilstandsrapport





Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

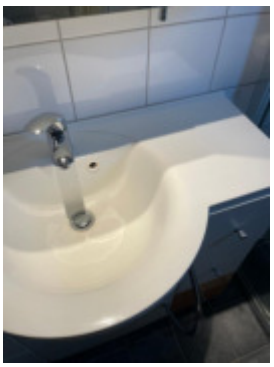
Gulvmembranen er av type smøremembran som er smørt under gulvstøpen uten noen form for glidesjikt. Smøremembran skal brukes i øvre del av gulvet og ikke under gulvstøpen slik det er gjort i dette tilfellet. Arbeidet er ikke fagmessig og ettersom gulvstøpen vil bevege seg noe over tid, vil dette utgjøre en fare for punktering av smøremembranen.
Over halvparten av anbefalt brukstid på membrankonstruksjonen i gulv og vegger er også utløpt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig å inspisere konstruksjonen jevnlig.

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Badet er utstyrt med en servantinnredning, gulvmontert toalett og en dusjnisje med skyvedørsløsning i glass.



Det er et lite hakk i glasuren til servanten.

Årstall: 2000 **Kilde:** Kontaktperson

Ventilasjon TG 2

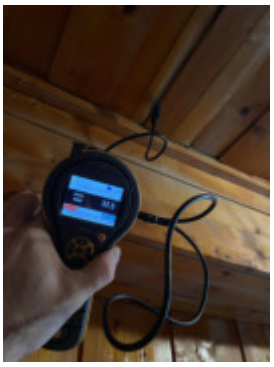
Badet er naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

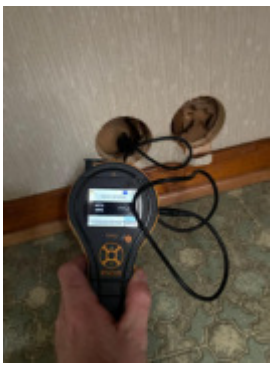
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 3

Det ble utført en hulltakning i veggen på soverommet inn mot dusjsonen uten å påvise avvik i kontruksjonen. Ved fuktmåling i trepanelen i innvendig tak rett under dusjen i 1. etasje ble det dog påvist utslag for fukt som kan komme fra badet.



Fuktmåling av trepanelen i innvendig tak under dusjen på badet. Her var det høye utslag for fukt.



Hulltakning og fuktmåling i vegg mellom soverommet og dusjen uten utslag for fukt.

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det ble utført en hulltakning i veggen på soverommet inn mot dusjsonen uten å påvise avvik i kontruksjonen. Ved fuktmåling i trepanelen i innvendig tak rett under dusjen i 1. etasje ble det dog påvist utslag for fukt som kan komme fra badet.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser ved oppussing av boligen, og det kan ikke utelukkes at badet må bygges nytt med et kostnadsestimat på over 300.000kr.

Kostnadsestimat: Over 300 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning — TG 2

Kjøkkeninnredning med finérte fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er oppvaskmaskin. Nisje til komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk — TG 1

Over komfyren er det montert en ventilator av eldre alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger — TG 2

Vannrørene i boligen er eldre kobberør. Antydning til bruk av PEX-rør (plastrør) i forbindelse med badet i 2. etasje. Vanninntak og stoppekran i kjeller vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Avløpsrør — TG 2

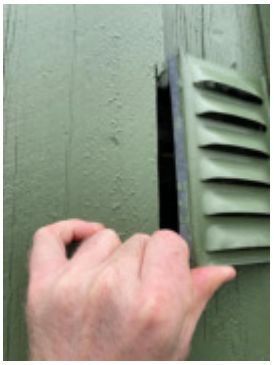
Avløpsrørene i boligen er støpejernsrør fra byggeår.

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

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

Ventilasjon — TG 2

Naturlig ventilert bolig.



Løs ventilasjonsrist på utsiden av huset.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank — TG 2

Varmtvannsbereder fra 2006 på ca. 200 liter er plassert på vaskerommet i kjelleren.





Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg 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 eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har 2 sikringsskap. En i kjeller og en i 2. etasje. Det elektriske anlegget er av eldre alder, og det anbefales at det utføres en komplett tilstandsgjennomgang av anlegget. En slik gjennomgang utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det må påberegnes at store deler av det elektriske anlegget har behov for oppgradering for å tilfredstille dagens krav og standard.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   1951
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

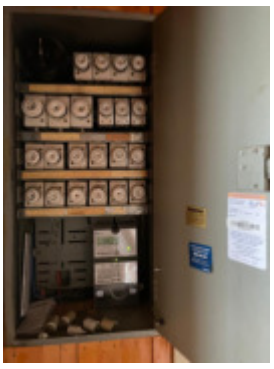
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja



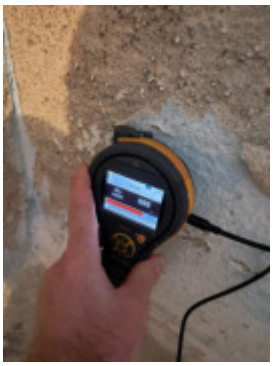


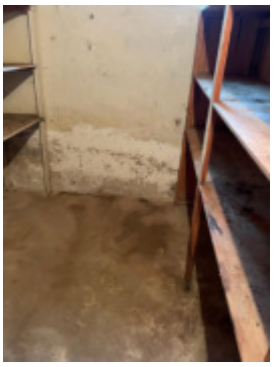


Branntekniske forhold TG 3

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Røykvarslere i boliger må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom. Det må være minst én røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.





Kostnadsestimat: Under 10 000

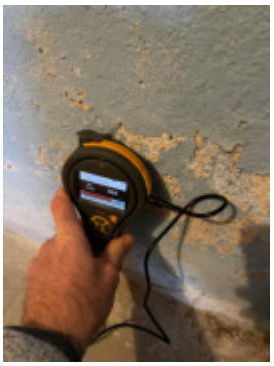
TOMTEFORHOLD

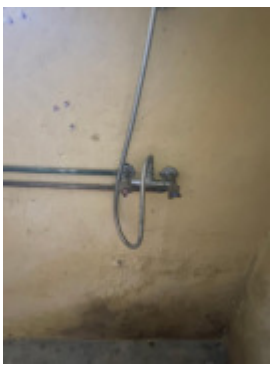
Byggegrunn

Ukjent byggegrunn, antatt leirholdige masser.

Drenering TG 2

Det er ikke utført oppgradering av dreneringen av grunnen rundt boligen siden oppføring av bygget.





Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke utført oppgradering av dreneringen av grunnen rundt boligen siden oppføring av bygget. Det er påvist at det er mangler med utvendig fuktsikring ved at det er fuktmerker og utslag for fukt ved fuktsøk i gulv og vegger i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Grunnmur og fundamenter TG 1

Grunnmuren til bygget er en pusset betongmur antatt fundamentert på stripefundament av betong.

Terrengforhold TG 2

Skrånende tomt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrenget heller inn mot østsiden av bygget og det er ikke utført tiltak for å lede overflatevann bort fra bygget på den siden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det utbedring av dreneringen/utvendig fuktsikring av kjelleren, bør det samtidig gjøres terrengjusteringer for å lede overflatevann bort fra bygget.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige vann- og avløpsrør tilhørende boligen er primært fra byggeår av ukjent materiale. Rørene er tilknyttet kommunalt nett. Selger har informert om at en mindre del av utvendig vannrør ble skiftet i 2022/2023 grunnet en lekkasje.

Årstall: 2022 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann-avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Selger har informert om at en mindre del av utvendig vannrør ble skiftet i 2022/2023 grunnet en lekkasje. Dette forholdet sammen med alderen på røranlegget i grunnen indikerer at en utskifting av rørene i nær fremtid ikke kan utelukkes. Ved graving på tomten i forbindelse med f. eks. drenering/fuktsikring av kjelleren, bør det vurderes å ta en slik utskifting samtidig.

Septiktank

TG 2

Det er opplyst at boligen opprinnelig hadde avløp tilkoblet en septiktank, men at denne ble frakoblet på 1980-tallet, slik at avløpet fra boligen går direkte til kommunalt nett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er opplyst at boligen opprinnelig hadde avløp tilkoblet en septiktank, men at denne ble frakoblet på 1980-tallet, slik at avløpet fra boligen går direkte til kommunalt nett. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tanken er sanert og/eller fylt igjen med f. eks. sand/grus.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forsøk å innhente dokumentasjon/informasjon på hva som ble utført av arbeider med septiktanken på 1980-tallet. Dersom det ikke er mulig å oppdrive dokumentasjon på dette, må dette undersøkes nærmere ved en fremtidig omlegging av utvendige vann- og avløprør mellom boligen og kommunalt tilknytningspunkt.

Oljetank

TG IU

Det er ikke kjent om det er nedgravd eller innstøpt oljetank på tomten eller eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1960

Kommentar

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Manglende vedlikehold, og garasjen står foran en større vedlikeholdsintervall.

Beskrivelse
Enkel tregarasje med reisverksvegger og stående tømmermannspanel. Yttertaket er en pulttakskonstruksjon tekket med takpapp.
Garasjeporten er kledd med trepanel og har stålhengsler med vippefunksjon. Det er ikke etablert gulv i garasjen foruten jordgulv.

Garasjen fremstår med et stort vedlikeholdsetterslep, og konstruksjonen er bygget uten tilstrekkelig avstiving som har ført til at garasjen heller mot sør. Slik garasjen fremstår vil det være med økonomisk rasjonelt å rive garasjen for å se sette den opp igjen ny, enn å begynne å utbedre garasjen lokalt.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
2. Etasje	44	42	2	Bad , Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod
1. Etasje	48	48	0	Kjøkken , Vindfang , Trapperom , Stue	
Kjeller	40	9	31	Vaskerom	Bod m/trapp, Bod
Sum	132	99	33		

Kommentar

Romhøyden i 2. etasje er byggemeldt med en høyde på 2,35 meter. Oppmålt romhøyde er 2,37 meter.
Romhøyden i 1. etasje er byggemeldt med en høyde på 2,50 meter. Oppmålt romhøyde er 2,33 meter.
Romhøyden i kjelleren er byggemeldt med en høyde på 2,10 meter. Oppmålt romhøyde er 2,10 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ingen byggemelding for bygging av terrassen i 1. etasje.
Inngangspartiet til boligen er endret fra de opprinnelige tegningene og det finnes heller ingen byggemelding for dette tiltaket.
Vaskerommet var opprinnelig et felles vaskerom, men er adskilt fra naboen. Det foreligger ingen byggemelding for dette tiltaket.

Brannceller

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

Kommentar: For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985, og det er påvist at det mangler brannskille mellom seksjonene på loftet. Det er heller ei trolig forskiftsmessige branncelledelende vegger mellom seksjonen ellers.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Romhøyden i 2. etasje er byggemeldt med en høyde på 2,35 meter. Oppmålt romhøyde er 2,37 meter.
Romhøyden i 1. etasje er byggemeldt med en høyde på 2,50 meter. Oppmålt romhøyde er 2,33 meter.
Romhøyden i kjelleren er byggemeldt med en høyde på 2,10 meter. Oppmålt romhøyde er 2,10 meter.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	0	0	0		Garasje
Sum	0	0	0		

Kommentar

Garasjen er ikke fysisk adskilt fra naboens del av garasjen og arealet er derfor ikke oppgitt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2023	Aleksander Røv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	974		0	706.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Gravdalsveien 5

Hjemmelshaver

Myhre Anna Marie (fester)
Ruud Ole Christian (Hjemmelshaver/bortfester)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2010	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke fylt ut til befaringsdagen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Byggemeldte tegninger			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/JS8270

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA (SIGNERT)

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	117230107

Adresse	Gravdalsveien 5		
Postnummer	0756	**Poststed**	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Ja ☐ Nei		
Avdødes navn	Anne Marie Myhre		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei		
Selger1fornavn	Liv Mette	**Selger1etternavn**	Vadder

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

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

☐ Nei ☐ Ja

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
09.10.2023

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

☐ Nei ☐ Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overnevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
09.10.2023

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Vadder, Liv Mette Myrer L

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
09.10.2023

LIKNINGSVERDI EIENDOM

Skatteetaten

Dato
03.10.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

CECILIE FRØSHAUG
MYRHAUGEN 5 B H0101
0752 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 27 Bnr 974 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Gravdalsveien 5, 0756 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig:	kr 2 044 353
Som sekundærbolig:	kr 7 359 671

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Oslo

Utskriftsdato: 03.10.2023

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2023

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 03.10.2023

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2023

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-27/974 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Gravdalsveien 5 0756 OSLO
Fakturamottaker:	Myhre Anna Marie Gravdalsveien 5 0756 OSLO
Eiernavn:	Myhre Anna Marie

Kommunale avgifter	NOK 15 937,23
Eiendomsskatt	NOK 5 172,00
Totalt	NOK 21 109,23

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2023	2023	4	**5 295,72**	**0,00**	23090000006105012	10850469	21.09.2023	25.10.2023
Totalt å betale			**5 295,72**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	5 172,00
Feie- og tilsynsgebyr	127,52
Renovasjonsgebyr	8 960,15
Vann- og avløpsgebyr	6 849,56
Totale avgifter	**21 109,23**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

FESTEKONTRAKT

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SCENARIO
VÆKERØVEIEN 205
0751 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 117-23-0107 (Iver Graff)
Vår referanse: 3313835/22560580
Bestilling: C3 2023-10-04 (5) 68

Dato
04.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15276	105	14.12.1951	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	974	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/15276/105
Uthentet 2023-10-05 07:44

FESTEKONTRAKT

A.S. Thunes Mek. Værksted som ved festekontrakt av 7. oktober 1949 fra eieren av Vestre Voksen, gnr. 27, bnr. 242 i Oslo (tidligere Vestre Aker) fikk seg tilfestet et areal pr. kommisjon bestående av 52 byggetomter, viderefester ved nærværende festekontrakt, parsellen

gnr. 27 bnr. 974.

til herr Alf Harald Carlsen. Kaare Myhre.

på de samme betingelser som A.S. Thunes Mek. Værksted selv har vært fester, og for øvrig på følgende betingelser:

Festeavgiften er kr. 195,42 pr. år.

1. Den midlertidige festekontrakt av 7. oktober 1949 med tillegg av 20. mai 1951, blir fortsatt hvilende på parsellen, for så vidt de i denne festekontrakt inntatte bestemmelser har betydning for nærværende festeforhold.

2. Festeretten er for alltid knyttet til arbeid ved A.S. Thunes Mek. Værksted eller A.S. Myrens Verksted, der nedenfor benevnes som «bedriften». Dog gjelder følgende bestemmelser:

   a) I tilfelle festeren innen 5 år fra tinglysning av Husbankens pantobligasjon å regne slutter i sitt arbeid ved bedriften, plikter festeren å selge og fraflytte eiendommen. Hvis overdragelse av eiendommen til bedriften eller noen av dens ansatte i så tilfelle ikke skjer frivillig, kan bedriften innen 6 uker fra den dato festeren slutter i bedriftens tjeneste å regne, forlange å innløse eiendommen med påstående hus. Hvis festeren slutter i bedriftens tjeneste på grunn av oppnådd pensjonsalder eller varig uførhet eller sykdom, kommer ikke denne bestemmelse til anvendelse. Det samme gjelder hvis fratreden skyldes alminnelig arbeidstvist ved bedriften.

   b) Hvis festeren ønsker å overdra festetomten med påstående hus, har bedriften eller personer ansatt ved denne, forkjøpsrett i 20 år fra tinglysning av Husbankens pantobligasjon å regne, selv om festetomten på det tidspunkt er innløst til odel og eie, jfr. festekontrakten av 7. oktober 1949, pkt. IV.
   Når festeren ønsker å overdra sin festetomt med påstående hus, skal han underrette bedriften herom i rekommandert brev med angivelse av lovlig pris, eller hvis offentlige prisforskrifter for fast eiendom på det tidspunkt ikke foreligger, den pris han anser for rimelig. Bedriften må da, innen 6 uker å regne fra mottagelsen av festerens underretning, gi meddelelse om at den eller noen av dens ansatte ønsker å benytte seg av sin forkjøpsrett. Hvis takst må avholdes, blir 6-ukers fristen å regne fra takstens avhjemling.

   c) Når forkjøps- eller innløsningsrett gjøres gjeldende er festeren av bedriften garantert at overdragelsessummen ikke skal bli mindre enn hva der kan oppnåes ved fritt salg til lovlig pris, eller etter takst av uvillige menn.

   d) Bedriften kan ikke på skifte gjøre sin forkjøpsrett eller innløsningsrett gjeldende overfor gjenlevende ektefelle eller arvinger i rett opp- eller nedstigende linje, hvis vedkommende bor på eiendommen og fortsatt ønsker å bo der.

3. Festeren forplikter seg til å holde sin eiendom (hus, have, gjerde etc.) i god og ordentlig stand, og underkaste seg påbud i den anledning fra bedriften eller Velforeningen for Thune-arealets bebyggelse, hvis sådan velforening blir dannet. I tilfelle sådan anmodning eller påbud ikke etterkommes, erkjenner festeren rett for bedriften eller Velforeningen til å foreta det fornødne for festerens regning.

Av hensyn til stempelgebyrberegningen opplyses at utgiftene til opparbeidelse av vei-vann-og kloakk beløper sig til kr. 4.629,90.

Festeren er for øvrig forpliktet til å være medlem av Velforeningen og i det hele innrette seg etter dennes vedtekter og bestemmelser. Denne plikt til medlemsskap følger også tomten som eiendomstomt.
Festeren erkjenner rett for bedriften til å foreta trekk i lønn for så vel festeavgift som alle andre forpliktelser som utspringer av festeforholdet. Er festeren ikke ansatt ved bedriften er bedriften berettiget til ved misligholdelse av nærværende festekontrakt å anse festeretten for brutt, og kreve festetomten med påstående bygninger innløst.
De i festekontrakten av 7. oktober 1949 under avsnittet «Misligholdelsesbestemmelser» inntatte bestemmelser får tilsvarende anvendelse så langt det passer for forholdet mellom bedriften og festeren. Innløsningsprisen blir å fastsette overensstemmende med hva under pkt. 2 c anført.

4. Ved underskrift av nærværende festekontrakt er festeren av bedriften tilsagt et lån, stort kr. 3 200.—. For lånet utstedes en pantobligasjon som er rente- og avdragsfri, og prioritert etter Husbankens obligasjon. Lånet blir å ettergi når festeren (låntageren) har vært sammenhengende ansatt ved bedriften i 10 år fra lånets opptagelse å regne. Dersom låntageren frivillig slutter i bedriftens tjeneste i løpet av de første 10 år uten at dette skyldes arbeidskonflikt, alder, uførhet eller sykdom, forfaller det rente- og avdragsfrie lånet til betaling med 6 måneders varsel. Det samme gjelder hvis han i løpet av samme tidsrom overdrar eiendommen til noen som ikke er ansatt ved bedriften, men ikke hvis eiendommen ved skifte overdras til gjenlevende enke eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje som bor i huset og fortsatt ønsker å bo der.

5. Ved bortleie av hel leilighet har festeren plikt til å tilby denne til personer ansatt ved bedriften. Denne klausul hviler på eiendommen i like lang tid som klausulen om bedriftens forkjøpsrett, pkt. 2 b. Hvis enighet ikke oppnås om leien, fastsettes denne av prismyndighetene eller ved takst av uvillige menn. Hvis eieren ønsker det forplikter bedriften seg til å innkassere leien hos leieren.

6. Ved bortleie av enkeltrom er også personer ansatt ved bedriften fortrinnsberettiget, men denne fortrinnsrett gjelder bare i 5 år fra tinglysning av Husbankens pantobligasjon å regne. Med hensyn til leiens størrelse gjelder hva der er anført under foregående punkt.

7. De rettigheter som etter pkt. 2, 5 og 6 er tilsagt bedriften og personer ansatt ved bedriften, er prioritert etter lån og nedskrivningsbidrag fra Husbanken.

8. For så vidt gjelder den innløsningsrett som er tilsagt festerne i festekontrakten av 7. oktober 1949, foretar bedriften loddtrekning, i tilfelle det et år er flere enn 4 festere som ønsker å innløse sin festetomt til odel og eie.

9. Festeren forplikter seg til å holde sin eiendom tilstrekkelig brannforsikret og underrette bedriften om i hvilket selskap forsikringen er tegnet.

10. Festeren skal betale alle med nærværende festekontrakts opprettelse forbundne omkostninger så som stempel og tinglysningsomkostninger samt gebyrer i forbindelse med tomtens oppmåling etc.

11. Nærværende kontrakt blir utferdiget i 3 av partene undertegnede eksemplarer, hvorav bedriften beholder 2.

Oslo, den 30. november 1951.

Som fester	A.S. Thunes Mek. Værksted
Kåre Myhre (sign.)	S. A. Solberg (sign.)
Alf H. Carlsen (sign.)	H.P.B. Lund (sign.)
.....	

AVTAL3

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SCENARIO
VÆKERØVEIEN 205
0751 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 117-23-0107 (Iver Graff)
Vår referanse: 3313840/22560605
Bestilling: C3 2023-10-04 (5) 73

Dato
04.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17318	105	18.10.1969	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	974	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/17318/105
Uthentet 2023-10-05 09:31

17318

DEN NORSKE STATS HUSBANK 18 OKT. 1969 Standardbilag nr. 9.

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomtenr. eller gate og nr.)	Kommune	Eier
Gnr. 27, bnr. 974	Oslo	Kåre Myhre
" 27, " 1639	"	Alf H. Carlsen

I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjöte/festekontrakt på den tilhörende tomt.

II. Hver tomt er utskilt i h. t. skylddelings-, tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene följer skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppfört på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhöre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.

III. Hver av eierne er overfor de övrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sörge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å före vann- og kloakkledninger over de övrige deler, samt til å foreta nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nödvendig adkomst til sine tomter.

Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller föres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de övrige eiere er varslet.

IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de övrige eiere være forpliktet til å gjenoppföre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppföringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.

V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

Oslo den 15. oktober 1969

Kåre Myhre — A. H. Carlsen

Kåre Myhre — Alf H. Carlsen

Til vitterlighet :

Advokat
TORE KIØNIG
Oslo

lo-61

Avskriftens rikighet bekreftes:

AVTALE

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SCENARIO
VÆKERØVEIEN 205
0751 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 117-23-0107 (Iver Graff)
Vår referanse: 3313838/22560595
Bestilling: C3 2023-10-04 (5) 70

Dato
04.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5092	105	19.4.1966	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	974	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/5092/105
Uthentet 2023-10-05 07:53

Erklæring
vedrørende

5092

19 APR. 1966

Gnr. 27, bnr. 974, Gravdalsveien 5.
Eiendom

Garasje. | 65/2105
Arbeidets art | Bygn.kontr. j.nr.

Den 14/9-65 *har Oslo bygningsråd/bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 79

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning: manglende frostfri fundamentering.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 11-4-66

A. H. Carlsen
Byggherrens underskrift.

A. H. Carlsen
Skjøteinnehavers underskrift.

Kaja Myhre

Avskriftens riktighet bekreftes:

2000 - R. A. - 9-60.

BEST OM GARASJE

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SCENARIO
VÆKERØVEIEN 205
0751 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 117-23-0107 (Cecilie Frøshaug)
Vår referanse: 3314596/22565251
Bestilling: C3 2023-10-04 (5) 69

Dato
04.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10333	105	27.8.1966 = 27.8.1960	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	974	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/10333/105
Uthentet 2023-10-05 07:51

Erklæring

27 AUG. 1960 10333

vedrørende

G.nr. 27, b.nr. 974 Gravdalsveien 5
Eiendom

Garasje for en bil — 60/2125
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 18/8-60 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren *Jeg forplikter meg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.*

Oslo, den 26/8-60

Kåre Myhren
Byggherrens underskrift.

Alf H. Carlsen Kåre Myhren.
Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:

2000. 3-58. R. A. 7/3-58. Ek.

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SCENARIO
VÆKERØVEIEN 205
0751 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 117-23-0107 (Iver Graff)
Vår referanse: 3313839/22560600
Bestilling: C3 2023-10-04 (5) 74

Dato
04.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17235	105	11.11.1968	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	974	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/17235/105
Uthentet 2023-10-05 09:31

17235
11 NOV. 1968

Erklæring.

I anledning av at Oslo bygningssjef har tillatt deling av eiendommen gnr.27, bnr.974 som er bebygget med en tomannsbolig forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningsrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

1. Utvendige arbeider på bygningen skal utföres slik at bygningen alltid bevarer karakteren av en bygning.
   Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen og etter bygningskontrollens godkjenning.

2. Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til gesims og takfall mot nabogrunn (annen del av eiendommen etter oppdelingen). Videre rett til atkomst til samme for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningen, samt når som helst rett til adgang til felles vask- og törkerom i kjeller

3. Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha större höyde enn 60 cm.

4. Hvis del av bygningen rives må felles pipestokk bli stående.

5. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å före kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de övrige deler, samt å kunne foreta all nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.

6. Oslo vann og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nödvendig eller önskelig hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.

7. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger samt den felles septiktank.

8. Post- og söppelkasser anbringes etter henholdsvis post- og renholdsverkets bestemmelser.

9. Det assuransemessige forhold samt mulig private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.

10. Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Eier: Skjöteinnehaver:

A. H. Carlsen
K. T. Hylen

A. H. Carlsen
Ane S. Hylen

Avskriftens riktighet bekreftes:

DIVERSE PĂTEGNING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SCENARIO
VÆKERØVEIEN 205
0751 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 117-23-0107 (Iver Graff)
Vår referanse: 3313837/22560590
Bestilling: C3 2023-10-04 (5) 71

Dato
04.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
49815	105	27.7.1988	DIVERSE PÅTEGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	974	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/49815/105
Uthentet 2023-10-05 07:54

E R K L Æ R I N G

Undertegnede ~~Thunes Eureka A/S~~ KVÆRNER EUREKA A/S som er en direkte fortsettelse av A/S Thunes Mekaniske Verksted, erklærer at innløsningsrett og forkjøpsrett i h.h.t. festekontrakt av 30. november 1951, pkt.2. frafalles. Gjelder gnr. 27/1639

Tranby, den 10.05.1988.

Som festere pr. kommisjon.
pr. pr. KVÆRNER EUREKA A/S

~~Thunes Eureka A/S~~

Per Lassen

Kjell Wallenborg

Vi erklærer at ovennevnte personer som er over 20 år har undertegnet i vårt nærvær eller vedkjent seg underskriftene.

Tranby, den 10.05.1988

Gudmund Urdal 22/8 27 Prinsessegaten 7, 0275 OSLO 2

Alfhild Rugland Gjøtadalsbakken 1, 3420 Lier 20333

DAGBOKFØRT

27. JULI 88 049815

BYSKRIVEREN I OSLO

Ren kopi bekreftes
Anton R. Kraugerud
ADVOKAT
Fr. Nansens Plass 5
0160 Oslo 1 - Tlf. 20 60 60

DIVERSER PÅTEGNING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SCENARIO
VÆKERØVEIEN 205
0751 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 117-23-0107 (Iver Graff)
Vår referanse: 3313836/22560585
Bestilling: C3 2023-10-04 (5) 72

Dato
04.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
49813	105	27.7.1988	DIVERSE PÅTEGNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	974	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/49813/105
Uthentet 2023-10-05 09:29

SPAREBANKENES KREDITTSELSKAP A/S

Standardklausul for festekontrakter

Ad.: festerett til gnr. 27 bnr. 1639 i Oslo

i h.h.t. festekontrakt, dat. 30.11.1951 tgl. 14.12.1951

Så lenge det hviler lån fra Sparebankenes Kredittselskap A/S på hus eller anlegg på festet grunn, skal følgende bestemmelser gjelde:

1. Festekontrakten kan ikke utløpe uten samtykke fra Sparebankenes Kredittselskap A/S selv om kortere festetid er avtalt.
2.
3.
4.

Sted: dato:

Som ~~eier~~: bo rtfester
KVÆRNER EUREKA A/S
Kurt Larsen.
O.Solberg K.B. Imeland K. Larsen
Arne Ruud
Grunneier

Som fester: Oslo 5/5-88
Pål Carlsen: Pål H. Carlsen
Brit H Carlsen: Brit Carlsen
Alf H Carlsen: A.H. Carlsen

Tinglysing: DAGBOKFØRT
27.JULI88 049813
BYSKRIVEREN I OSLO

OSLO BYSKRIVEREMBETE
TOMM SKAUG
dmf

GRAVDALSVEIEN 5 - GARASJE I - FERDIG MLD - 1961

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 417200

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje for en bil.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Gravdalsveien 5.	gnr. 27, bnr. 974	60/2125

Byggherre

Herr Kaare Myrer
Gravdalsveien 5
R ø a.

Ansvarshavende

Verkstedeier Paul Dahlø
Boks 96
H a g l u m.

SF/GH
Dato

16. august 1961.

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

Forbehold:

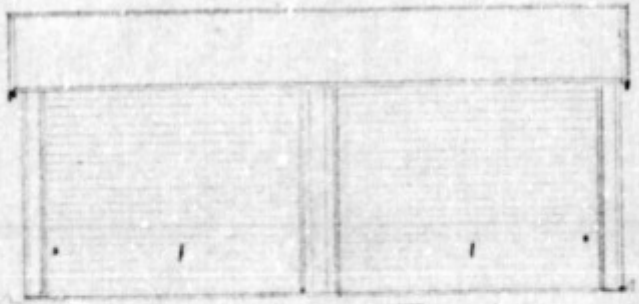
Garasjen må males.
Som et midlertidig anlegg i henhold til avgitt tinglest erklæring.

Distriktsingeniør
Stein Flaata

10 000 11-59 R.A.

GRAVDALSVEIEN 5 - GARASJE I - TEGNINGER - 1960

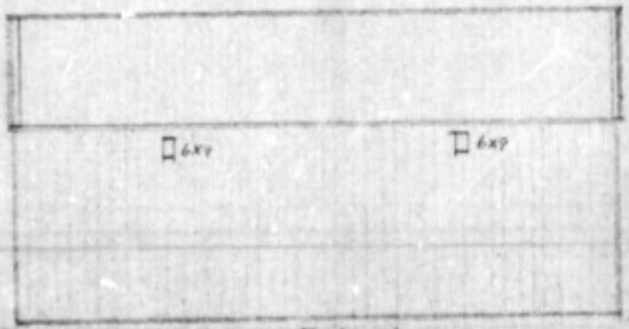
REDFOTOGRAFERT - 19 X



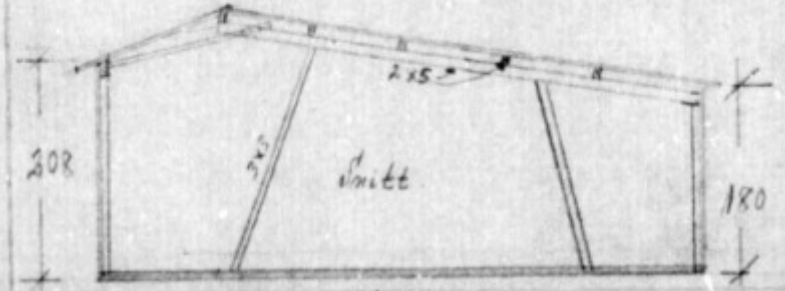
Front

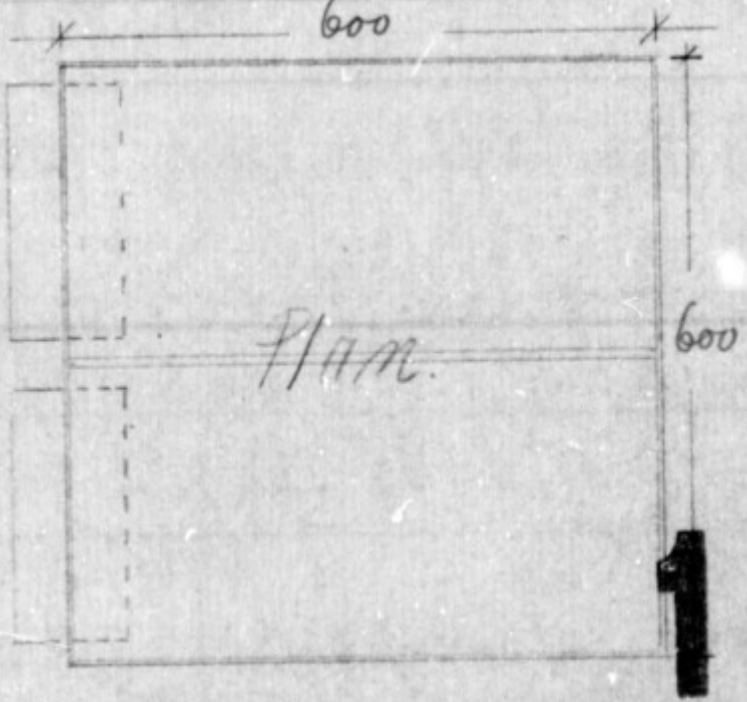


Langvegg. Den andre speilvendt.



Bakside





Garasje for 2 biler.

NB. Gnr. 27 Bnr 973-973

Adr. Gravdalsveien 3, Røa.

Eier Odd Hermes, Gravdalsv. 3, Røa.

Tegn: 20/5-60. Mål ca 1/50

Paul Dahlø. Tlf 533690.

GRAVDALSVEIEN 5 - GARASJE II - FERDIGATTEST - 1967

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Gravdalsveien 5.	gnr. 27, bnr. 974.	65/2105

Byggherre
Montör A. H. Carlsen
Gravdalsveien 5

OSLO-7.

Ansvarshavende
D.s.

HB/NU.
Dato
12. juni 1967.

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

Forbehold:

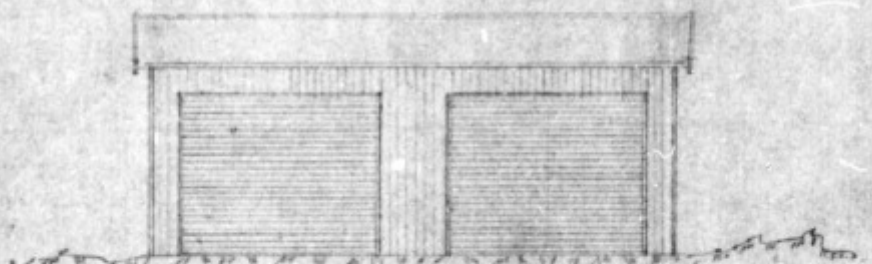
I henhold til avgitt tinglyst erklæring.

Bygningsinspektør
H. Braathen

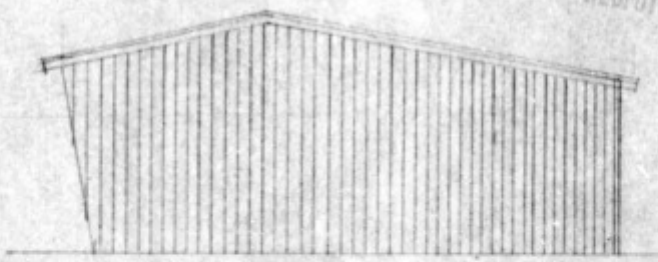
C-13. ANDVORD. 10.000. 7044/66.

GRAVDALSVEIEN 5 - GARASJE II - TEGNINGER - 1965

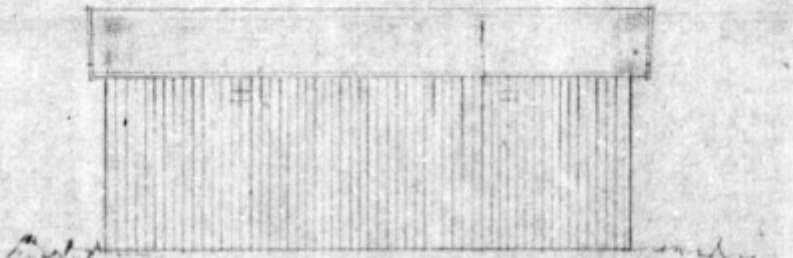
MEDFOTOGRAFERT 19 X



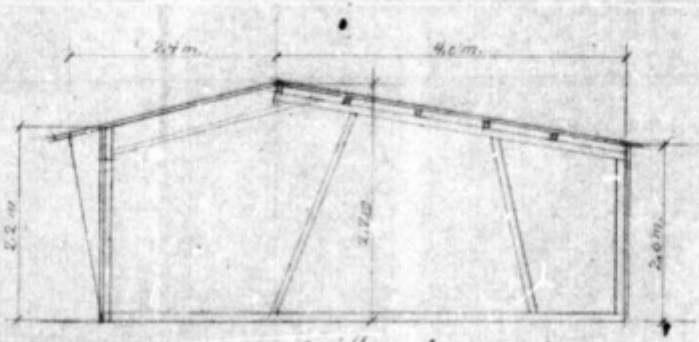
Front



Langvegg.

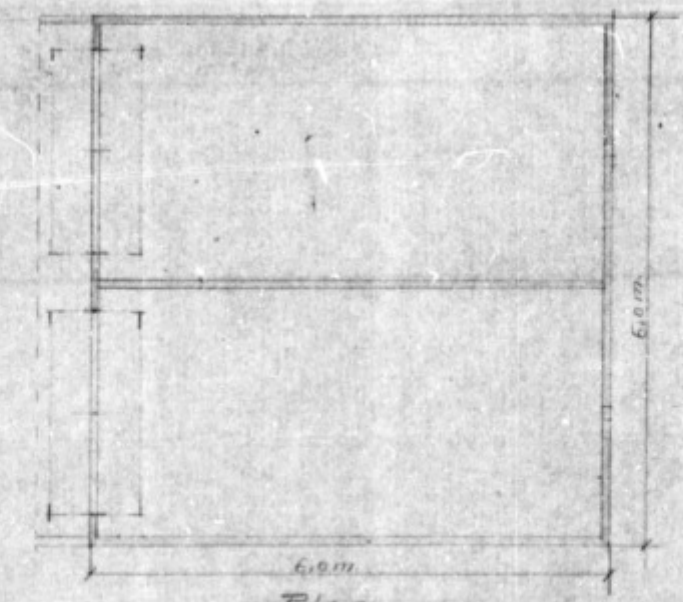


Bakside



Snitt.

Rb: Ventilasjon se beskrivelse.



Plan.

Garasje for 2 biler.
Gnr 27 Bnr. 973 - 974
Adr Gravdalsveien 6-7
Eier: P. Larsen, H. Kverkesen

Mål: 1:50.

1

GRAVDALSVEIEN 5 - VÅNINGSHUS - ARKIOVKORT (K.F.A =

27	1954	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV: 2175
242 p. 30		Thunes Boligselskap Mosaksf. Kjønig Drammensv. 130	Ark. uc Nissen & Brynning Rådhusgt. 21		Tomt nr.: 5 til 1007 Grødeløkka Parsell nr.: Sted: Vøksenv. Ferdigattest:

Veiattest: 29.8.50			Kloakkattest ·	Feierattest: 29.8.50	Hageplan iorden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen: 11/8.50
Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:		Eksp.			Retur: 8/9.57
11/8.50	2361	1	Exp. Våningshus		26/8.50			
	1/9	2	Situas. kl.		-			
		3	Sit. plan se p. 5		-			
		4	Kjellerplan		-			
		5	1 etg. "		-			
		6	2 - "		-			
		7	Fas. Øst Spitt		-			
		8	- Vest Syd		-			
			Nabo se bl. 2					
			ansvh.		29/8 Arbjørn Rakkestad (1930)			
			mask. tillt.		Vaktm. tel. 5			
			Sprøytemiddel		20/6.50			
9/9.50	13632	9	Kjellerplan		19/9.50 Fornst. -			
29/9.50	14342	10	Sky. konsesjon.		29/9.50			
		11	Stat.		- Sky 1/10 -			
		12	Tegn.		-			
			Utdrag		Vaktm. p. 4			
5.9.57			Ansvh. fråtke. mangler		29/1-52.			
			K. f. a.		9/6.53			

Vann - Kloakk iorden

1 etg:	94	m²
2 etg:	94	m²
etg:		m²
etg:		m²
Can.:		m²
Uthus:		m³
I.:	2/4	

1/E

Aver 14/8 D 16/8 -

1. kj. 10/4.57

Tatt ferdigatt for fullstendighet i orden

A. B. 10000. 8—55. E. S. TRYKK

30	Arbeidssted: Gr. Dalsveien 5

Mangler rørbukk

Klar for dig theaters

22/5 -53

Hlg

Besiktiget av: H. H. den 15/5 1953

O. B. 10000. 3-53. R. A. —

GRAVDALSVEIEN 5 - VÅNINGSHUS - EXDOK

G.nr. 210	B.nr. 212
Tomt nr.	
Parsell nr. 30	
Bilag nr. 1	

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 2361
Dat. 11/8-50.
Antall bilag

4

Ekspedisjons-dokument

angående Våningshus Leil. 2/4

Eier:
Thune Boligselskap. vp
o.v. adv. Kjønig
adr. Drammensv. 130. Oslo

Anmelder:
Ark. Nic Nissen
& Bryning
adr. Rådhusgt. 21. Oslo

Sted:
Voksen
Tomt nr.
til
Sendt vegsjefen: 11/8-50.
Retur:
Gebyr: 2/4-51 -JB
Tillatt påvist:
Ferdigattest:
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Vegsjef: (ang. veg) 29/8-50.
Brannsjef: -"-
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Tømmerm. Asbj. Rakkestad, EB.
c/o Berntsen & Boe A/S,
Universitetsgt. 12, Oslo.
Kort til 1.bj.lag 29/8-50.
- på - 4 - 14/4-51
Bebygget areal:
1. etasje. 94 T/E
2. etasje. 94
Garasje:
Uthus:
Fasaderåd:
Brannsjef:
Helseråd:
Regl. vesen:

Avsn 11/8-50 HK.

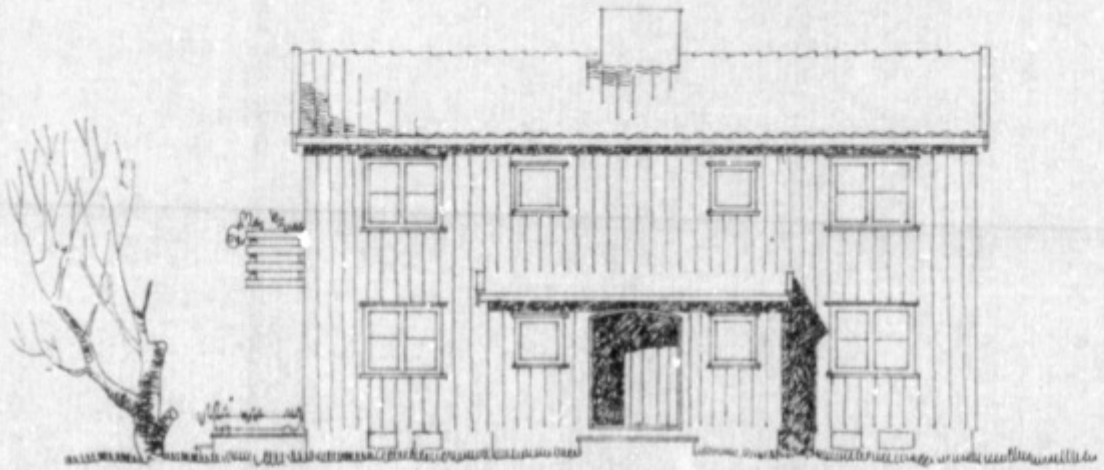
GRAVDALSVEIEN 5 - VÅNINGSHUS - FASADER + SNITT -

Thunes Boligselskap Voksen V Aker
Tomannsbolig 1:100
Type I

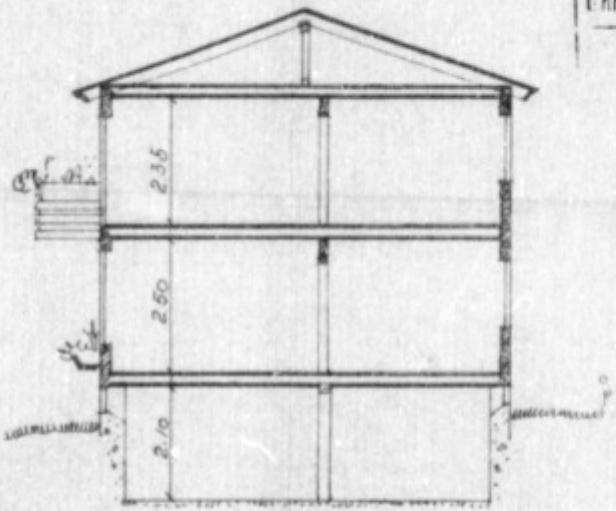
Blad nr. 5

NEDFOTOGRAFERT- 19

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J. nr. 3861
Mottatt 10 AUG 195
Gnr. 27 Bnr. 242
7



Fasade mot Øst



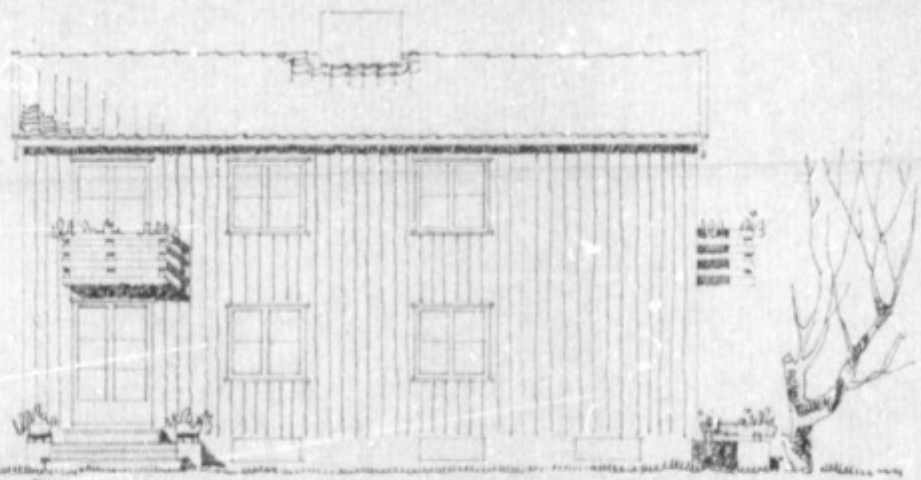
Snitt

Tegnet Nissen Gunnar Brynsvoll
Oslo 12-1-1950

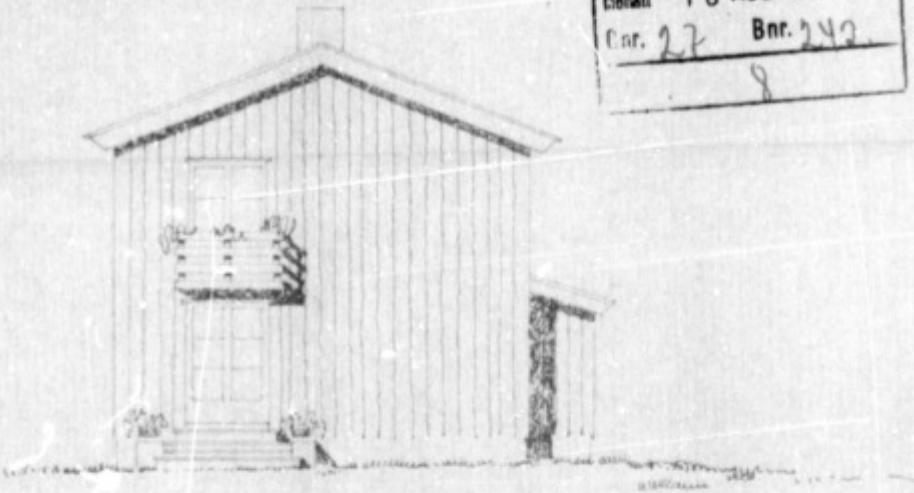
Tønnes Boligselskap i Oslo v. Aker
Tomannsbolig 1:100
Type I.

NEDFOTOGRAFERT 19 X Blad nr 4.

D J.nr. 2361
Ekspedert 10 AUG 1950
Gnr. 27 Bnr. 242
8



Fasade mot vest



Fasade mot syd

Henrik Nissen Gaarmar Bygning
Oslo 12-1-1950

GRAVDALSVEIEN 5 - VÅNINGSHUS - PLANER - 1950

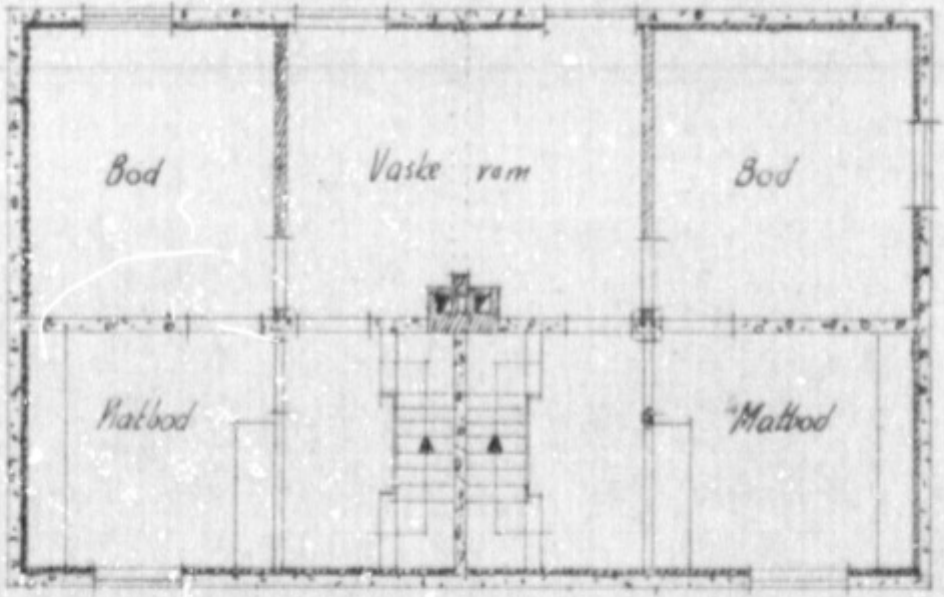
Thunes Boligselskap Voksen V. Aker

Blad nr 3.

Tomannsbolig 1:100

Type I

NEDFOTOGRAFERT - 19 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL
13032
3 27 242 g 30
9

Plan av kjeller

Henrik Nissen - Guttorm Brynung
okt. 4-9-1950

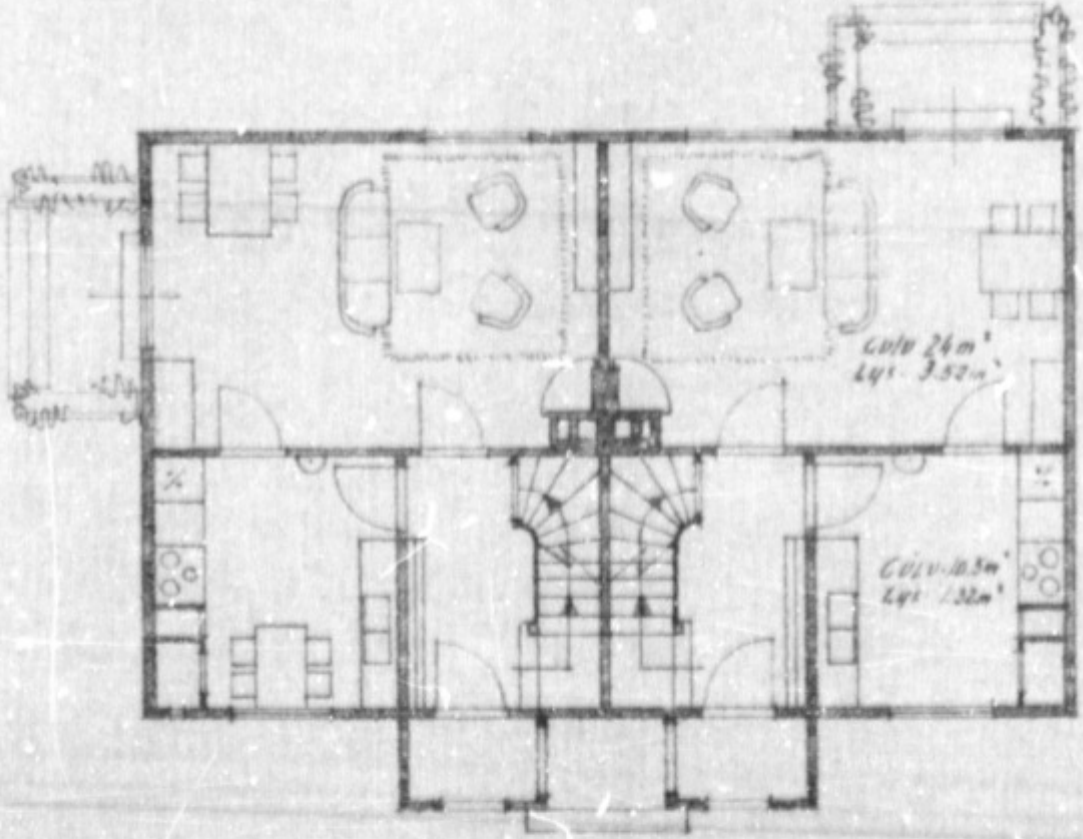
Thunes Boligselskap Vøksen V. Aker

Tomannsbolig 1:100

Type I

Blad nr 1.

REDEFOTOGRAFERT
D.J.nr. 2361
Mottatt 10 AUG 1950
Gnr. 27 Bnr. 242
5



Plan av 1ste etasje

Henrik Nissen-Gunnar Bryn arkitekter
Oslo 12-1-1950

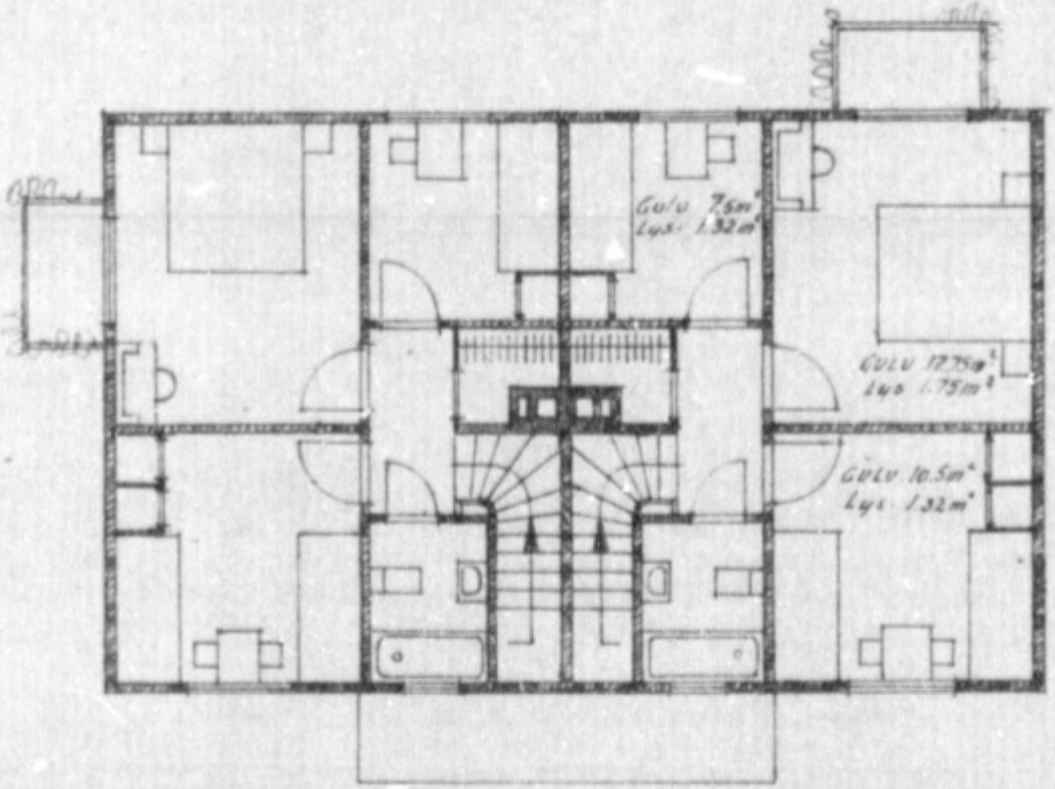
Thunes Boligselskap Voksen V Aker

Tomannsbolig 1:100

Type I

NEDFOTOGRAFERT - 19 X

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 2361
Mottatt 10 AUG 1950
Bnr. 27 Bnr. 242
6



Plan av 2den etasje

Henrik Nissen Gunnar Brynning
Oslo 12-1-1950

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SCENARIO
VÆKERØVEIEN 205
0751 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 117-23-0107 (Iver Graff)
Vår referanse: 3313841/22560610
Bestilling: C3 2023-10-04 (5) 67

Dato
04.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20012	105	9.4.2001	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	733	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til
Advokat Kjell Andersen
Postboks 1390
3001 Drammen

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
0301	Oslo	~~27~~	~~243~~			~~1/1~~
		27	733			1/1
		27	754			1/1
		~~27~~	~~758~~			~~1/1~~
		27	759			1/1
		27	763			1/1
		27	767			1/1
		27	770			1/1
		27	773			1/1
		27	775			1/1
		27	937			1/1
		27	946			1/1
		27	947			1/1
		27	948			1/1
		27	950			1/1
		27	951			1/1
		27	952			1/1
		27	953			1/1
		27	954			1/1
		27	955			1/1
		27	956			1/1
		27	957			1/1
		27	958			1/1
		27	959			1/1
		27	961			1/1
		27	962			1/1
		27	963			1/1
		27	964	1, 2		1/1
		27	965			1/1
		27	966			1/1
		27	967			1/1
		27	970			1/1
		27	971			1/1
		27	972			1/1
		27	973			1/1
		27	974			1/1
		27	975			1/1
		27	976			1/1
		27	977			1/1
		27	978			1/1
		27	979			1/1
		27	980			1/1
		27	981			1/1

TINGLYST
DAGBOKNR.: 20012
09 APR 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Doknr: 20012 Tinglyst: 09.04.2001 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Underskrift
	Ole Tonje Rund — Ole Rund

SF0214 Elektronisk utgave

0301	Oslo	27	982		1/1
		27	983		1/1
		27	984		1/1
		27	985		1/1
		27	986	1	1/1
		27	986	2	1/1
		27	986	3	1/1
		27	987	1	1/1
		27	987	2	1/1
		27	987	3	1/1
		27	988		1/1
		27	992		1/1
		27	1020		1/1
		27	968	1	1/1
		27	968	2	1/1
		27	1029		1/1
		27	1030		1/1
		27	1031		1/1
		27	1214		1/1
		27	1026	1	1/1
		27	1026	2	1/1
		27	1026	3	1/1
					1/1
					1/1
		27	1334		1/1
		27	1362		1/1
		27	1583		1/1
		27	1584		1/1
		27	1639		1/1
		27	1650		1/1
		27	1653		1/1
		27	1719		1/1
		27	1722		1/1
		27	1754		1/1
		27	1798		1/1
		27	1800		1/1
		27	1843		1/1
		27	1845		1/1
		27	1935		1/1
		27	2045		1/1
		27	2057		1/1
		27	2085		1/1
		27	2096		1/1
		27	2097		1/1
		27	2224		1/1
		27	2233		1/1
		27	2317		1/1
		27	2581		1/1

Dato | Underskrift Ase Sonja Rund Ole Rund

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

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

Type bolig
☒ Frittligg. FB enebolig ☐ Tomanns- TB bolig ☐ Rekkehus RK kjede ☐ Blokk- BL lellighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☒ 2 Gave(helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 364 853 *

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
	Åse Sonja Ruud	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Ole Christian Ruud	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Dato	Underskrift
	Åse Sonja Ruud Ole Ruud

SignForm 06/2000

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [5]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

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

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

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

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Åse Sonja Ruud	Åse Sonja Ruud

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

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

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Kjell Andersen	KJELL E. Z. ANDERSEN Advokat MNA Bjørnstjerne Bjørnsons gate 22, 3015 DRAMMEN
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato:	Underskrift
	Åse Sonja Ruud Ole Ruud

NABOLAGSPROFIL_KVADRAT.PDF

Gravdalsveien 5

Nabolaget Røa nordre - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bogstad skole (1-7 kl.) 362 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Voksen skole (1-7 kl.) 520 elever, 24 klasser	20 min 1.6 km
Huseby skole (1-7 kl.) 586 elever, 27 klasser	24 min 1.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 719 elever, 49 klasser	8 min 2.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 499 elever, 23 klasser	11 min 4.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 2.7 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	13 min 5.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Oslo Golfklubb	13 min
Recharge Kiwi Bogstad	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ekraveien Linje 2N	7 min 0.6 km
Ekraveien Linje 2	10 min 0.8 km
Sollerud Linje 13	12 min 5 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	15 min 6.2 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	24 min 9.9 km

BARNEHAGER

Mølleplassen kanvas-barnehage (2-5... 37 barn	1 min 0.1 km
Mølleplassen spesialbarnehage (1-5... 10 barn	1 min 0.1 km
Montessoribhg - Solsikken Knerten ... 10 barn	4 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Joker Røa	6 min
Rema 1000 Røakrysset	15 min

VARER/TJENESTER

Røa Senter	15 min
Vitusapotek Røa	15 min
Røa Vinmonopol	17 min

SPORT

Gravdalsveien balløkke	3 min
Bogstad skole	8 min
EVO Røa	15 min
SATS Røa Trening&Bad	18 min

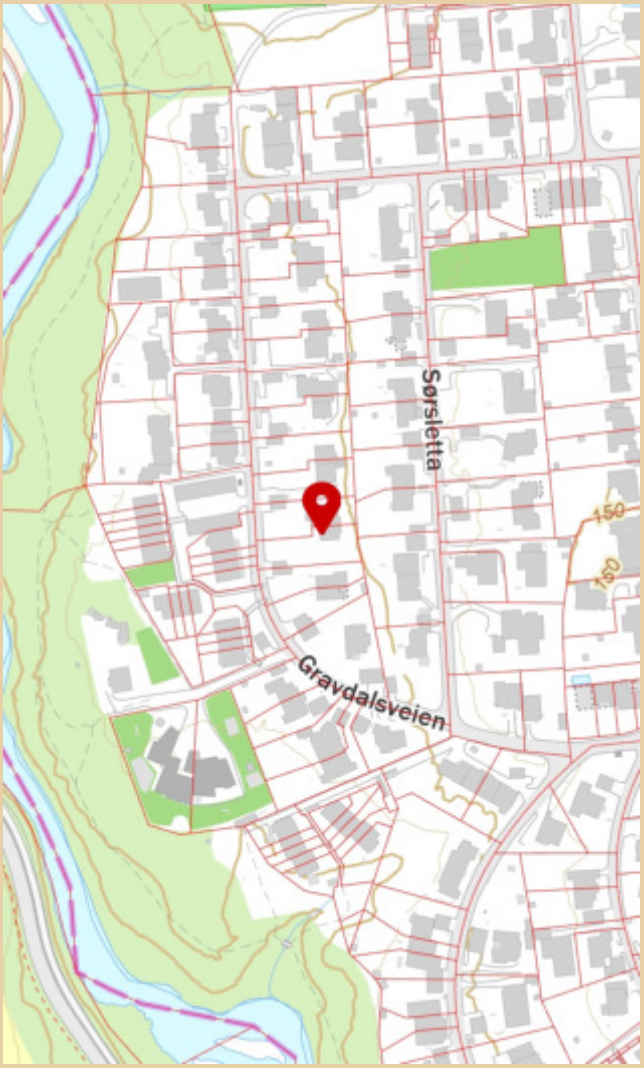
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren v/Scenario Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

AREALBEKREFTELSE
.PDF

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Cecilie Frøshaug
GRAVDALSVEIEN 5

Dato: 03.10.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86479581
7432999

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 974

Vi viser til bestilling av 20231003 for GRAVDALSVEIEN 5.

GNR. 27 BNR. 974

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.05.1951.

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

707 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

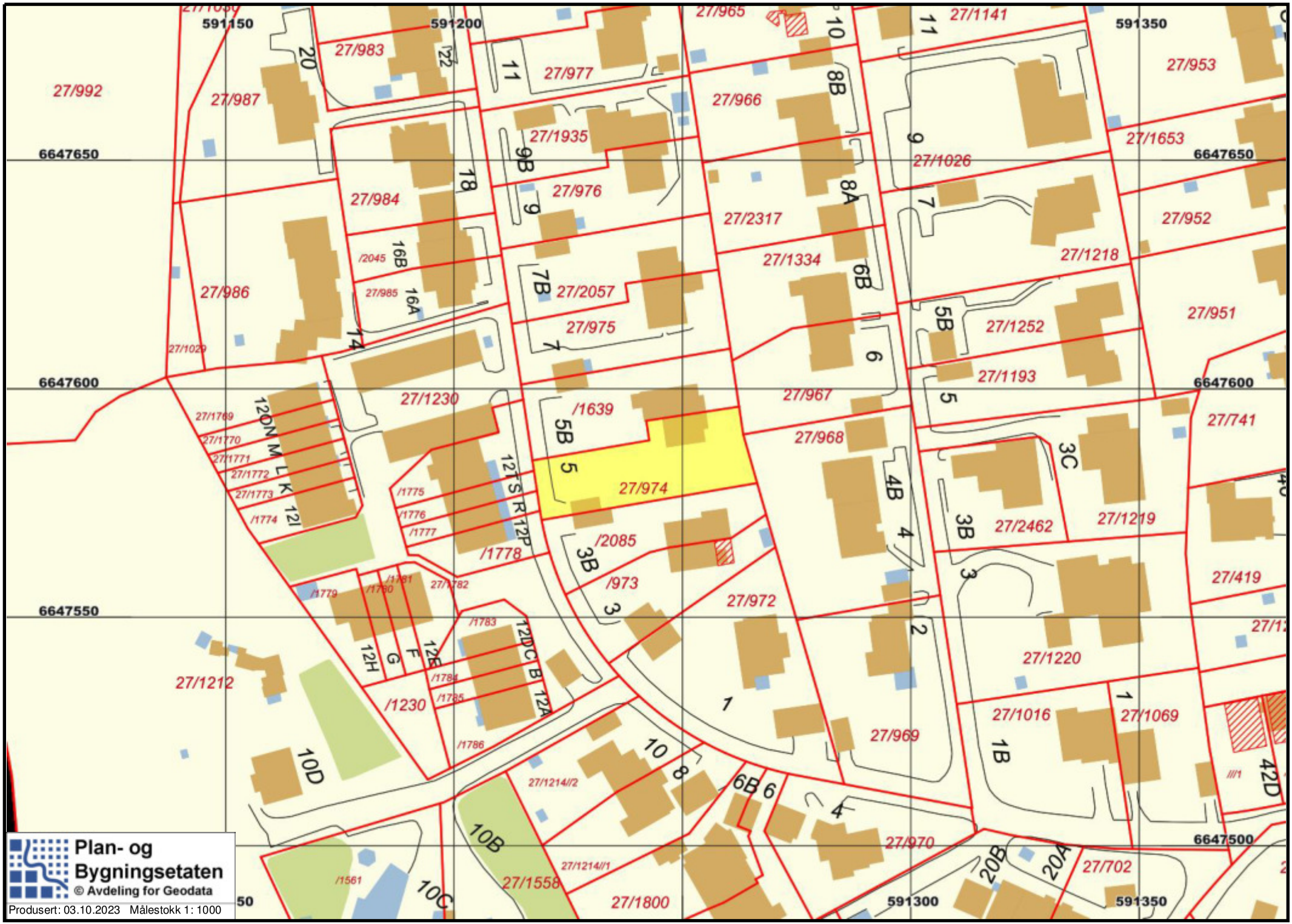
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

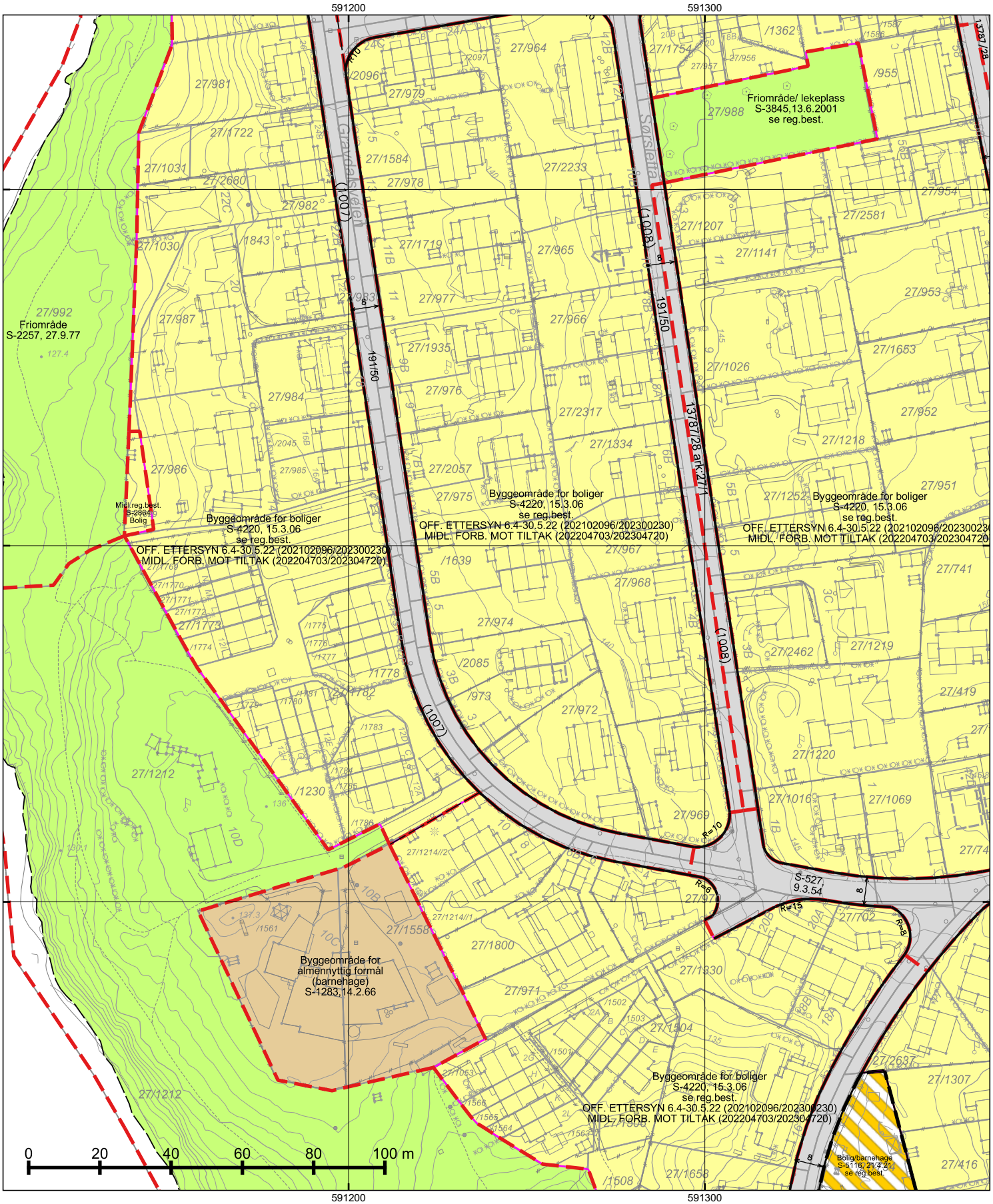
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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


591150
591200
591350
6647650
6647600
6647550
6647500
591300
27/992
27/987
27/983
27/977
27/965
27/1141
27/953
27/966
27/1935
27/1653
27/1026
27/984
27/976
27/2317
27/952
27/1218
27/986
27/985
27/2057
27/1334
27/975
27/1252
27/951
27/1029
27/1230
/1639
27/967
27/1193
27/741
27/1769
27/1770
27/1771
27/1772
27/1773
/1774
/1775
/1776
/1777
/1778
27/974
27/968
27/2462
27/1219
/2085
/973
27/972
27/419
/1779
/1780
/1781
27/1782
/1783
/1784
/1785
/1786
27/1212
/1230
27/1220
27/1016
27/1069
27/969
27/1214//2
27/1214//1
27/1558
27/1800
27/970
27/702
/1561
27/1252
27/1558
27/1800
27/702
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.10.2023 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART_
A3.PDF



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.10.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

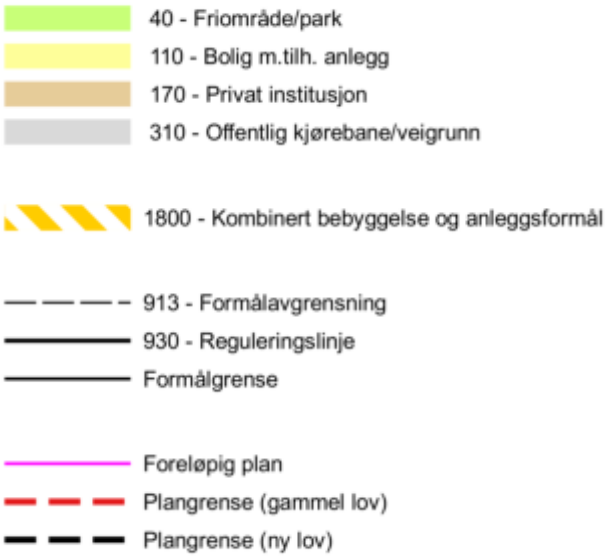
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-19, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 124184/ 86479581
Deres ref.: 17752/ WM120_3000089_3001435
Adresse: GRAVDALSVEIEN 5
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/974

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.10.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

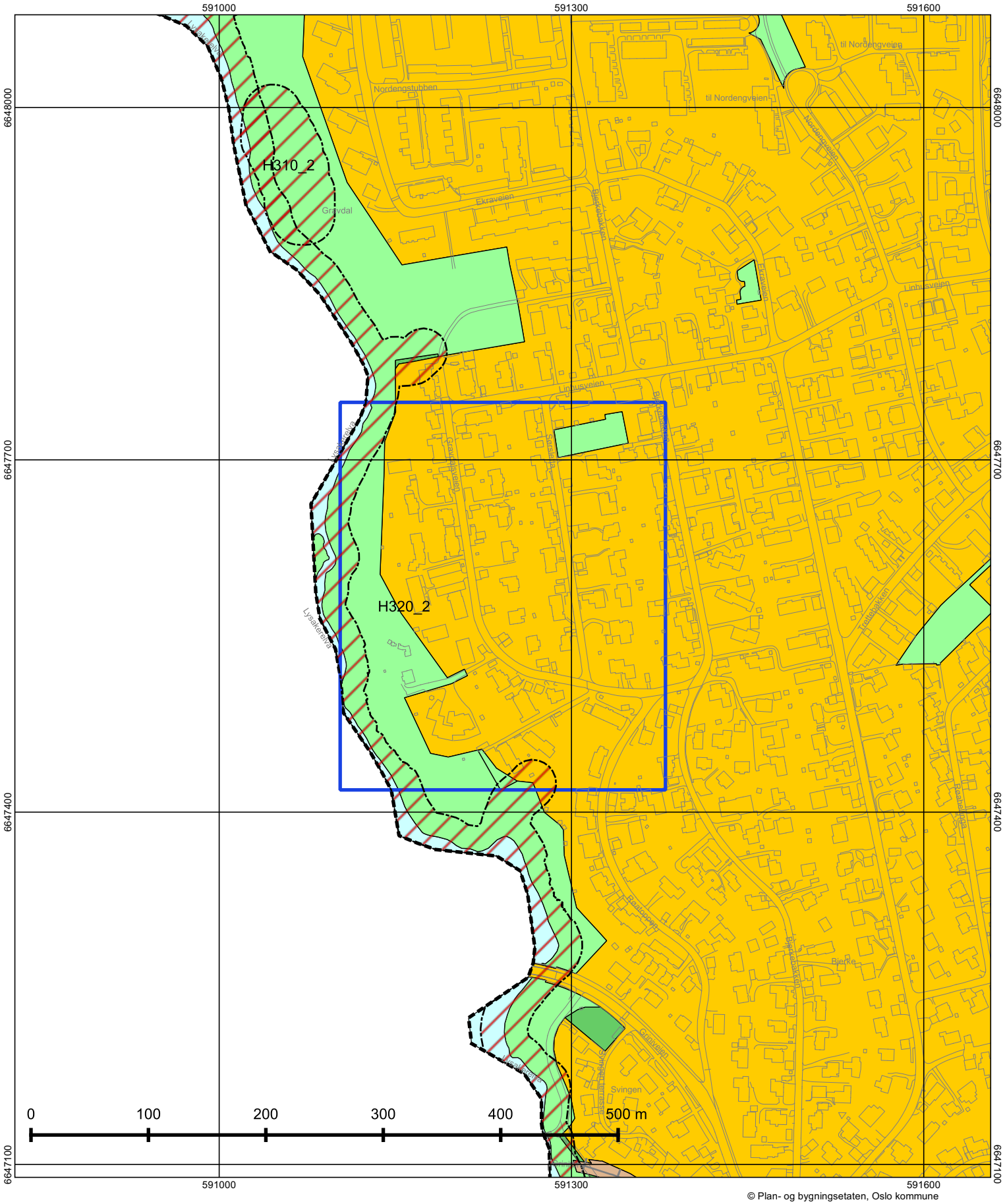
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 124184/ 86479581
Adresse: GRAVDALSVEIEN 5
Gnr/Bnr: 27/974

Deres ref.: 17752/ WM120_3000089_3001435
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.10.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 124184/86479581
Deres ref.: 17752/

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



S-4220.PDF

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

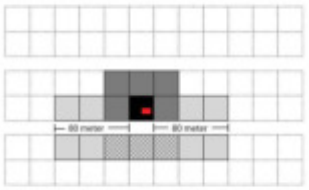
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

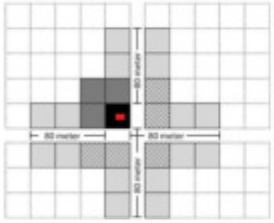
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

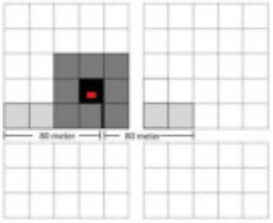
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss



Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate



b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

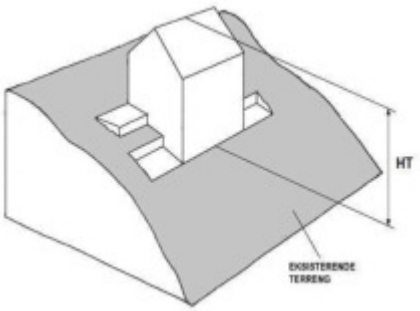
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

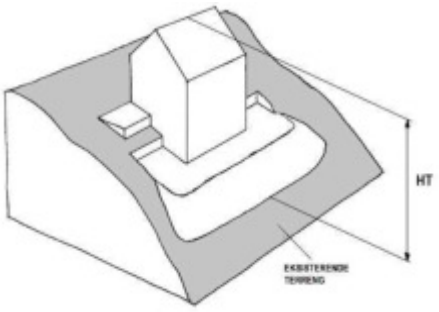
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Gravdalsveien 5
Gnr. 27 Bnr. 974 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
117-23-0107

Meglerforetak: Scenario Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Iver Graff

Telefon / Mobil: 22 51 06 50 / 90 03 87 31

E-post: iver.graff@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater