NORDVIK

Giskehagen 38

3 soverom | 146 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Giskehagen 38

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
24	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Vedlegg
82	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.06.2026









Nøkkelinformasjon

Giskehagen | Prisbelønnet arkitektur | Vestvendt og solrike uteplasser | Barnevennlig | Garasje m/el-lader.

Prisantydning	**14 500 000,-**
Omkostninger	**363 590,-**
Totalpris	**14 863 590,-**
BRA-i	**146 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1983**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

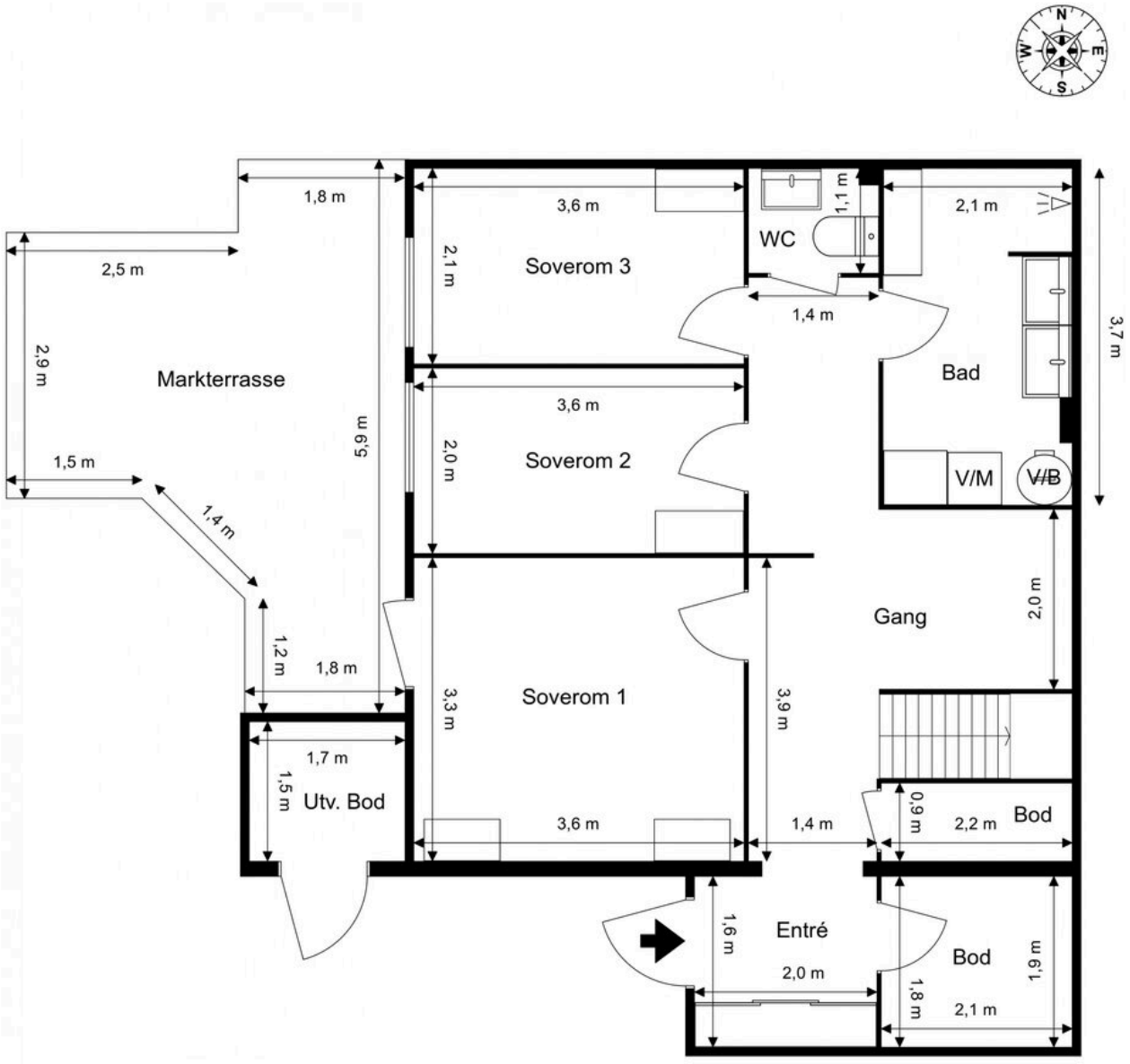
Velkommen til Giskehagen 38 – et innholdsrikt rekkehus i et av Vinderens mest særpregede og ettertraktede bomiljøer. Boligen ligger vestvendt og solrikt, i rolige og barnevennlige omgivelser med flotte trær, fellesarealer og bilfrie grusveier rett utenfor døren. Her får man følelsen av å bo i en grønn park, samtidig som hverdagen er enkel med kort vei til skoler, barnehage, idrett, kollektivtilbud og marka.

· 149 kvm BRA / 146 kvm BRA-i
· Prisbelønnet rekkehusområde tegnet av Niels Torp Arkitekter
· Vestvendt og solrikt
· Flere lekeplasser og hyggelige fellesarealer
· Beboere i Giskehagen har rett til første prioritet i Giske barnehage
· Gangavstand til Smestad skole og Ris skole
· Kort vei til buss og T-bane
· Garasjeplass med el-lader i felles garasjeanlegg

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 67 kvm

Giskehagen 38
1. Etasje



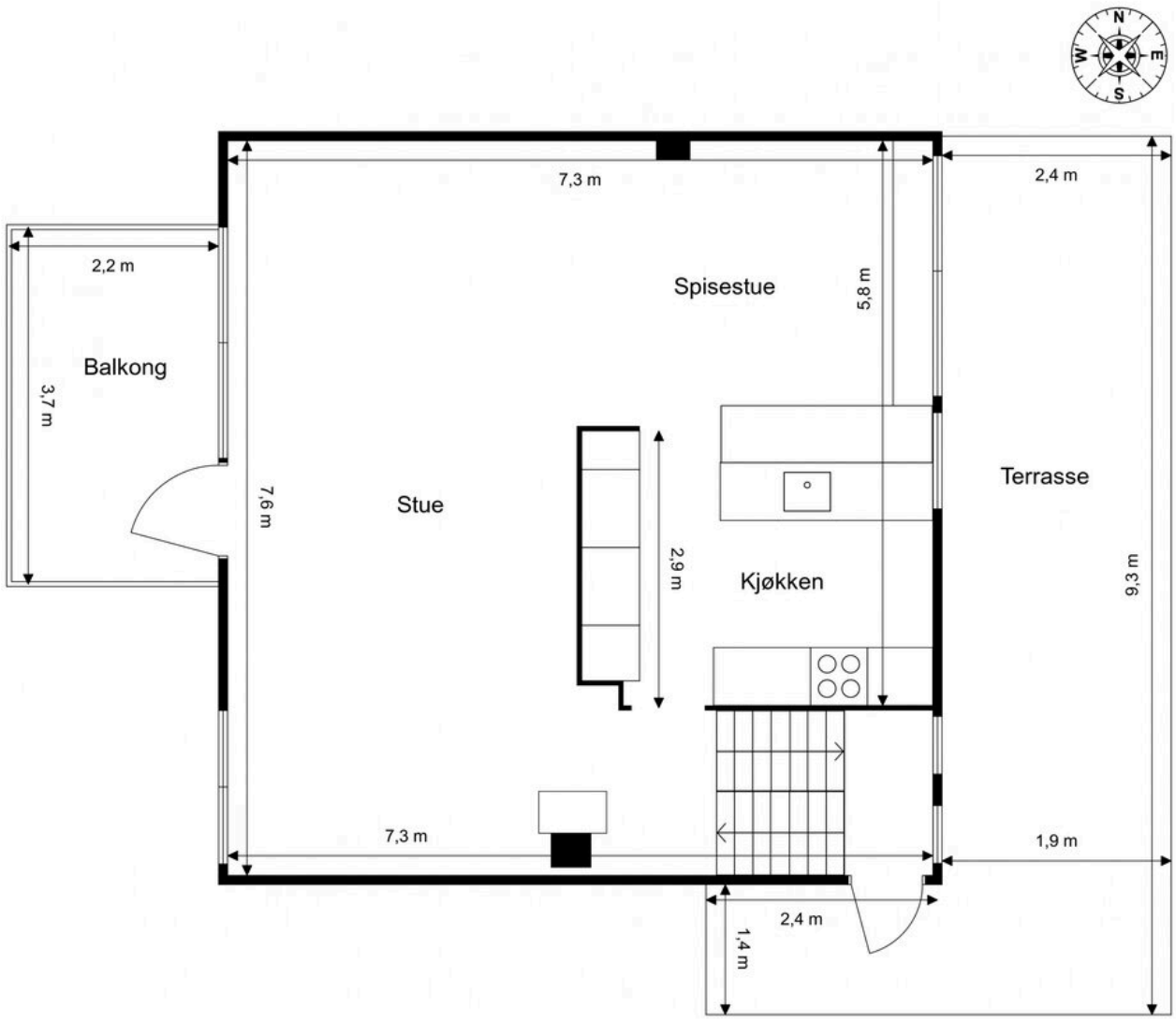
FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

Giskehagen 38
2. Etasje



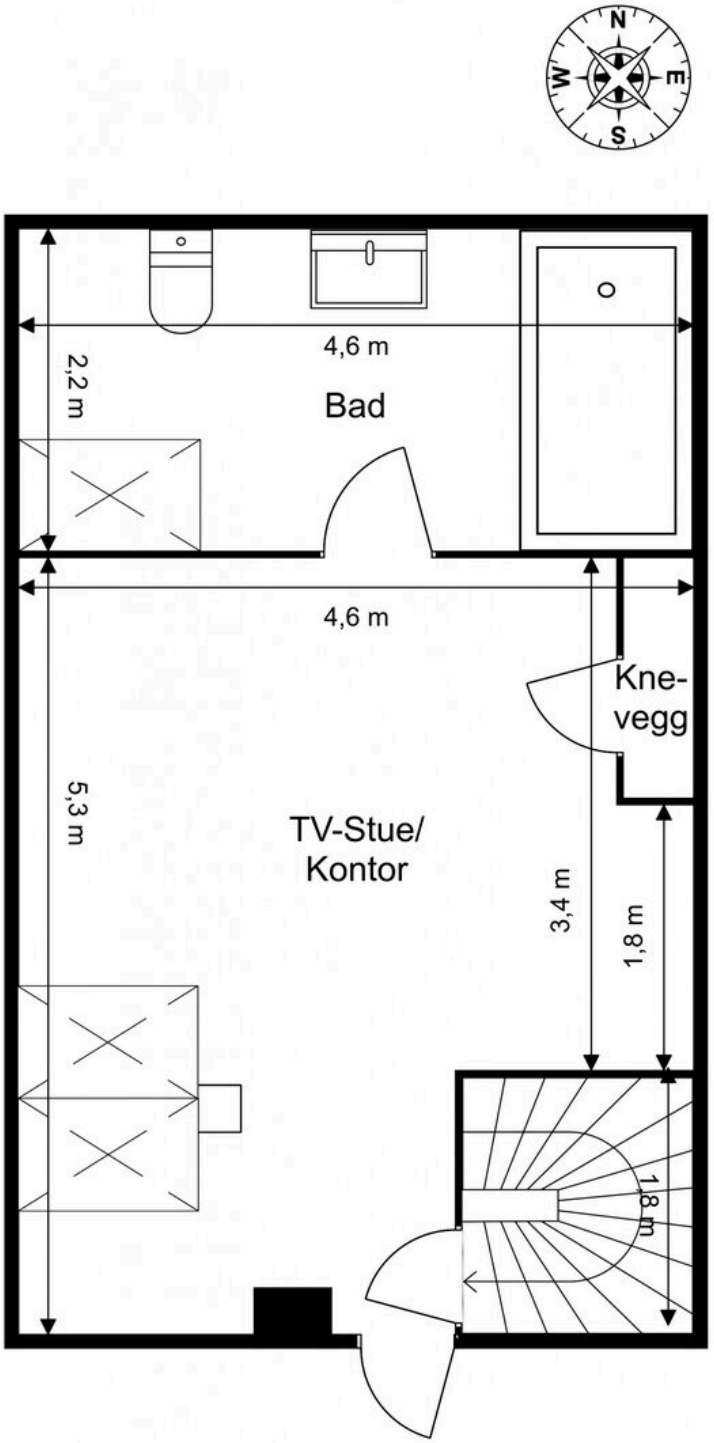
FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 26 kvm
Total BRA: 26 kvm

Giskehagen 38
3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

























En lun terrasse som føles som en naturlig forlengelse av boligens innendørs oppholdsarealer.

Et fantastisk oppholdsrom hvor store vinduer og naturlige materialer skaper varme og romfølelse.





Her er det god plass til både sofagruppe og sosiale sammenkomster i lyse og åpne omgivelser.



Takvinduet over kjøkkenet er en kilde til mye naturlig lys.





Kjøkkeninnredning fra Sigdal.

Hvitevarer fra Siemens og vinskap fra Liebherr







Grønne omgivelser, fjordgløtt, historisk inspirert arkitektur og en fredelig atmosfære preger utsynet fra boligen





Bak boligen finner du en lun uteplass omgitt av frodig vegetasjon som gir høy grad av privatliv.

Loftstuen gir barna enda et eget område å være på, kan også benyttes som gjesterom eller kontor.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0304/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Giskehagen 38, 0376 OSLO
Gnr 35, bnr 1036 (ideell andel 1/1) / Gnr 35, bnr 1056 (ideell andel 1/57) i Oslo kommune

Selgere
Marius Kongsfjell Fekene
Kristina Marki

Kjøpesum og omkostninger
14 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
362 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
363 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
378 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 863 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 878 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1983

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 146 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 149 kvm
TBA: 49 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entre, gang, 3 soverom, toalett, bad, 2 boder
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 17 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 56 kvm. Stue, kjøkken, spisestue
Total BRA: 56 kvm.
TBA: 32 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 26 kvm. Kontor, tv-stue, bad
Total BRA: 26 kvm.

Solforhold
Boligen ligger vestvendt og har meget gode solforhold.

Innhold
BRA-i:
3. etasje: Kontor, tv-stue, bad.
2. etasje: Stue, kjøkken, spisestue.
1. etasje: Entre, gang, 3 soverom, toalett, bad, 2 boder.

BRA-e:
1. etasje: Utvendig bod.

Standard
1. etasje
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Elektrisk gulvvarme. Garderobeskap.
Bod 1: Ubehandlet gulv og malt overflate på vegger. Ubehandlet himling. Hylleløsning.
Bod 2: Ubehandlet gulv og malt overflate på vegger. Himling er underside av trapp.
Gang: 3-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Trapp og sikringsskap.
Soverom 1: 2-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Garderobeskap. Utgang til markterrasse.
Soverom 2: 3-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Garderobeskap.
Soverom 3: 3-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Garderobeskap.

2. etasje
Stue: 1-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Varmepumpe og vedovn. Utgang til balkong. Utgang til terrasse via trappeløp.

Kjøkken: 1-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur fra Grohe. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap, dampkomfyr og vinskap. Stoppekran i kjøkkenbenk.

Spisestue: 1-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.

3. etasje
Kontor: 3-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Trapp.

TV-stue: 3-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Knevegg.

Bad: Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x20 samt dekor flis. Panel i himling. Elektrisk gulvvarme. Servant med ettgreps armatur fra FM Mattsson. Utstyrt med badekar, mekanisk avtrekk og gulvstående WC.

Toalett: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Servantskap med en bredde på 49cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Oras. Utstyrt med mekanisk avtrekk og gulvstående WC.

Bad: Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x20. Malt panel i himling. Elektrisk gulvvarme. 2 separate servantskap med en bredde på 73cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Delevegg i herdet glassfelt. Veggskap i glatt utførelse. Utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og bereder.

Utvendig bod: Trebord på gulv, og panel og ubehandlet vegger/plater. Plater i himling.

Parkering
Medfølger det garasje- eller biloppstillingsplass: Ja
Oppgi detaljer om parkeringsplassen: 1 fast garasjeplass med elbillader i felles garasjeanlegg medfølger boligen. Strømforbruk til elbillading betales via Wattif.

Modernisering og påkostninger
2022 - Egeninnsats: Sparkling og maling av alle vegger (inkludert tak i 3.etg stue)
2022 - SDS Elektro: Diverse elektriske oppgraderinger (nytt lys på kjøkken, trådløs styring (plejd) av div lys i 2. etasje, Philips Hue + spotter i gang i 1. etasje + hovedsoverom, nye stikkkontakter på kjøkken, i trappeløp og på bad i 3. etasje, termostat på bad i 1. og 3. etg)
2022 - Varmepumpe energy: Installasjon av varmepumpe.
2023 - Egeninnsats: Terrassebord i 2. etasje ble byttet i 2023. Alt arbeid utført som egeninnsats.
2026 - SDS Elektro: Installasjon av nye lamper på bad i 1. etasje og ny transformator for spott i stue i 2. etasje.
2026 - Egeninnsats: Noe slitt utvendig kledning ble byttet, samt dør ut mot terrasse i trappeløp ble rehabilitert.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er ikke blitt utført arbied på bad/våtrom i vår eiertid. Forrige eier har oppgitt følgende utbedringer (firma: Harald Melgaard AS) 2006: Wc 1 etg byttet klosett og vask m/servantskap og nye fliser m /varmekabel. 2017: Bad 1. etg: Ny varmtvannbereder 2019: Bad 3 etg: Nytt klosett

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Noe slitt utvendig kledning ble byttet i 2026. Dør ut mot terrasse i trappeløp ble rehabilitert i 2026. Terrassebord i 2. etasje ble byttet i 2023. Alt arbeid utført som egeninnsats. Forrige eier brukte faglærte til å legge ny platting bak huset i 2020. Forrige eier opplyser i sin egenerklæring fra 2021 at "Har også byttet vindskier på taket mot sør (2020). Tak over inngangsparti reparert inkl ny takstein pga råteskader hos nabo (vi deler inngang). Hadde en lekkasje rundt takvindu på kjøkkenet i 2010. Skaden fagmessig reparert."

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011 (i følge forrige eier, firma Elektriker Glenn Nordhagen) - Elektrisk anlegg i 1. og 2. etg og deler av 3. etg nytt i 2011 pga. oppussing av kjøkken, stue og rom i 3. etg 2022 - SDS Elektro: Diverse elektriske oppgraderinger, alt beskrevet i vedlagte kvitteringer (nytt lys på kjøkken, trådløs styring (plejd) av div lys i 2. etasje, philips hue + spotter i 1. etajse gang + hovedsoverom, nye stikkkontakter på kjøkken, i

trappeløp og på bad i 3. etasje, termostat på bad i 1. og 3. etg) 2022 - Varmepumpe energy: Installasjon av varmepumpe. 2026 - SDS Elektro: Installasjon av nye lamper på bad i 1. etasje og ny transformator for spott i stue i 2. etasje.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontroll av elektriske anlegg utført den 10.06.2026. "Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt."

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022 - Bravida: Installsjon av elbillader.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 3 etasje ble i 1998 godkjent med ferdigattest fra 26.03.1998 fra av plan og bygningsetaten for varig opphold og bad/WC.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2009. "Målt årsmiddelverdi for sporvilmer plassert i boligrom er under anbefalt tiltaksnivå på 200Bq/m3" Dokumentasjon foreligger.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Kjent med et lite drypp fra utslaget under vaskene i 1. etasje og 3. etasje, samt fra utekran på terrasse bak huset. Dryppene er så minimale at de tørker opp av seg selv, og har ikke forårsaket skade eller krevd tiltak. Forrige eier skriver i sin egenerklæring fra 2021 "Ble opplyst om mulig fukt i dusj av forrige eier da vi tok over i 2003, men vi har siden ikke opplevd fuktproblemer." Vi (nåværende eier) har heller ikke opplevd noe fuktproblem knyttet til dusj.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Tilsynsrapport - forhåndsvarsel om pålegg. Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 25.04.2023. Under tilsynet avdekket de avvik på fyringsanlegget. Med avvik menes brudd på krav etter brann- og eksplosjonsvernlovgivningen. Skorstein Selkirk/Jøtul Stålpipe produseres ikke lenger da det er avdekket at funksjon og brannsikkerhet ikke fungerer som forutsatt. Brann- og redningsetaten anbefaler at Selkirk/Jøtul stålpipe skiftes ut. Vi har ikke utbedret avvik, og heller ikke brukt peisen i vår eiertid. Kjent problem i Giskehagen. Det ble også påpekt "Det må lages inspeksjon- og lufteluker i henhold til monteringsveiledning. Deretter må det kontrolleres av avstand til brennbart materiale er ivaretatt."

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: En smal finerplate plassert horisontalt øverst, innerst i kaldboden ligger inntil membran i tak mot grunnmur og har fått skjolder og svertesopp. Deler av platen er fjernet for å kunne inspisere og overvåke forholdene. En lufteluke i kaldboden er åpnet for bedre ventilasjon. Det er ikke observert fukt eller lekkasje siden, og boden har vært brukt som primær lagringsplass for tekstiler og annet uten problemer. Ref. punk. 22

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: a. 2023: Kanten av beslaget på takvindu på kjøkken manglet opp-brett slik at noe av vannet rant ut over kanten på feil sted. Noe av vannet har rent på beslaget og ut over kanten på undertaket. Oppbrett justert i 2023 og vannet har rent riktig siden. Ref. punk 22. b. Høsten 2024: Det kom regnvann inn på kjøkkenet ved takvindu over kjøkken. Mose som blokkerte dreneringskanalene på vinduet ble fjernet, og det er ikke registrert noe problem siden. Området ble luftet/tørket før foringer til vindu ble satt tilbake. Ref. punk 22. Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring i 2021 "Hadde en lekkasje rundt takvindu på kjøkkenet i 2010. Skaden fagmessig reparert."

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Forrige eier oppga i sitt egenerklæringsskjema fra 2021 at de i 2011 fikk vi hevet støttepilar med nytt betongfundament til balkong 2etg. da opprinnelig pillar hadde sunket noen cm.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Opservert noe sukkermaur på kjøkken våren 2024, men litt maurgift fjernet dette. Det er ikke vært observert noe maur de siste to årene. Tidligere eier skriver i sin egenerklæring i 2021 "Anticimex foretok en kontroll ift. mistanke om gnagere på baksiden av huset,

men ingenting funnet. Vi har dessuten katt."

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Forrige eier skriver i sin egenerklæring fra 2021 "Motor til mekanisk ventilasjon byttet i 2011. Elektrisk anlegg i 1. og 2. etg og deler av 3. etg nytt i 2011 pga. oppussing av kjøkken, stue og soverom i 3. etg"

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: To av tre Velux-vinduer i 3. etasje har kun mørkleggingsdel av todelt innvendig gardin. Blendingsrullegardin (diffust lys) er fjernet på disse to vinduene.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport 2616566500003, 2022 relatert til punkt 13. Skaderapport 2616566500005, 2023, relatert til punkt 14. a Skaderapport 2616566500008, 2024 relatert til punkt 14. b

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I boligsalgsrapport fra 2021

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Informasjon fra generalforsamling 2026: Grendelagsavgiften holdes lik i 2026/2027. Forslag om å øke avgiften tilsvarende inflasjon fast. Vil bli vurdert til neste års generalforsamling for perioden 2027/2028.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Rekkehus er oppført i tre etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3/2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass.
Entredør med 2-lags glass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

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

Rekkehus er oppført i tre etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3/2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass.
Entredør med 2-lags glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Drenering:
TG2 gis grunnet alder, saltutsalg på kjellerytterveggger, feil fall i terreng, taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Rom under terreng:
TG2 gis grunnet registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater, redusert ventilasjon/luftsirkulasjon, påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse kjøkkenside
TG2 gis grunnet registreres noe skjevheter i konstruksjonen, alder membran, missfarging/saltutsalg på innvendige overflater, overflater utvending.

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse soverom 1. etasje:
TG2 gis grunnet registreres noe skjevheter i konstruksjonen.

Vinduer og dører:
TG2 gis grunnet alder, overflater, enkelte vindu tar i karm.

Yttervegg og fasade:
TG2 gis grunnet overflate panel, luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende, mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant, Stedvis går kledningen nesten helt ned til terrenget.

Takkonstruksjon og loft:
TG2 gis grunnet misfarging av svertesopp/muggsopp, fuktkrevende insekter (vepsebol) er observert.

Taktekking:
TG2 gis grunnet tekkingen har mose på grunn av

elde/alder, avvik ved beslagsløsninger/renner/nedløp.

Kjøkken - Overflater og innredning:
TG2 gis grunnet overflater på fronter/benkeplate, ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper, overflate platetopp.

Toalettrom:
TG2 gis grunnet fuktsvelling på servantskap, det registreres "bom" i gulvflis, ventil i himling.

Avløpsrør:
TG2 gis grunnet alder.

Vannledninger:
TG2 gis grunnet alder.

Varmtvannsbereder: Bad 1 etasje:
TG2 gis grunnet sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/belegg.)

Ventilasjon:
TG2 gis grunnet manglende tilluft via spalte/veggventil i vindu/vegg.

Våtrom: Bad 1. etasje - Overflater:
TG2 gis grunnet feil fall til sluk, overflater bad, misfarget silikonfuge.

Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk:
TG2 gis grunnet alder, rørgjennomføringer i vegg.

Våtrom: Bad 1. etasje - Sanitærutstyr:
TG2 gis grunnet fuktmerker på servantskap, krakkeleringer i servant.

Våtrom: Bad 1. etasje - Ventilasjon:
TG2 gis grunnet ventil i himling.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:
TG3 gis grunnet fyringsforbud.

Våtrom: Bad 3. etasje - Våtrom
Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på veggoverflater.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Skorstein over tak Skorstein ble inspisert fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Oljetank: Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger ikke:
Vaskemaskin på badet

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Taklampe over kjøkkenbord
Taklampe over stuebord
Kurvsystem i innvendig kaldbod

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Varmepumpe og peis (forhåndsvarsel om pålegg grunnet avvik på fyringsanlegget mottatt i 2023, se tilstandsrapport og egenerklæring for mer detaljer).
Selger har ikke brukt peisen i sin eietid og har dermed ikke hatt kostnader knyttet til ved.
Varmepumpebruk dekkes via strømregning og varmepumpen trenger service ca annethvert år.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 16658 kWh | Strømkostnad forrige år: 20907 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 05.10.2025

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 11 908,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Velavgift
Kr 22 000,- pr. år
Grendelagsavgift til Giskehagen Grendelag på kr 11 000 betales i to terminer (høst og vår, 22000 per år/12 mnd~1834kr/mnd).
Dette dekker drift og vedlikehold av fellesarealer (garasjeanlegg, grendelagslokale, uteområder),

renovasjon, forsikring for fellesarealer, kabel-TV og internett, snøbrøyting, strøsand, fellesarrangementer etc. Dugnad: To dugnader per år (vår og høst) som arrangeres av grendelaget for vedlikehold av grendelagets fellesarealer.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 8 923,- pr år.
- Alarm kr 5 388 ,- pr år.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 586,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 686 267,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 694 667,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
DNB Forsikring
Polisenr: 26165665

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja
Inkludert: TV, Bredbånd

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 193 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Adkomst fra internvei på området. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisningene.

Radonmåling
Fra selgers egenerklæring
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2009. "Målt årsmiddelverdi for sporvilmer plassert i boligrom
er under anbefalt tiltaksnivå på 200Bq/m3"
Dokumentasjon foreligger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Giskehagen 38 ligger i et rolig, etablert og svært attraktivt boligområde på Vinderen, med en sjelden kombinasjon av grønne omgivelser, god intern beliggenhet og nærhet til alt man trenger i hverdagen. Området er kjent for sitt særpregede bomiljø, sin karakteristiske arkitektur og sin lune, tilbaketrukne atmosfære – samtidig som man har kort vei til servicetilbud, skoler, barnehager, idrettsanlegg og marka.

Boligen er et innholdsrikt rekkehus med 149 kvm BRA og 146 kvm BRA-i, og passer svært godt for familier som ønsker en praktisk bolig i et trygt og veletablert nabolag. Giskehagen oppleves som en grønn og skjermet oase mellom Vinderen, Smestad, Slemdal og Holmendammen, med lite gjennomgangstrafikk og et hyggelig bomiljø. Her bor man sentralt, men likevel tilbaketrukket – med en ro som gjør området særlig attraktivt for barnefamilier.

Bomiljøet i Giskehagen trekkes ofte frem som noe helt eget. Her er det et godt naboskap og mange beboere som engasjerer seg for at området skal være et hyggelig sted å bo. Nabolaget preges av barnefamilier, barn som leker ute og en lav terskel for kontakt mellom naboene. Gjennom året arrangeres det blant annet 17. maifeiring og julegrantenning, og grendelaget disponerer et festlokale som beboerne kan leie til bursdager, konfirmasjoner og andre anledninger. Lokalet brukes også til ulike aktiviteter, blant annet ukentlige yogatimer.

Nærområdet byr på et meget godt tilbud for både små og store. Det er egen barnehage i Giskehagen, Giske barnehage, som ligger kun få minutters gange fra boligen. I tillegg finnes flere barnehager i nærområdet, blant annet Dalskroken, Holmen, Grimelund og Holmenveien. Gressbanen ligger også i kort avstand fra boligen og er et viktig samlingspunkt i lokalmiljøet, med fotballbane sommerstid og kunstis/bandybane om vinteren. I tillegg er det kort vei til Heming, Ready, Njård og Try, som alle tilbyr et bredt spekter av aktiviteter for barn og unge. Dette gjør området spesielt godt egnet for aktive familier som ønsker et levende og sosialt nærmiljø.

For den tur- og friluftsinteresserte er beliggenheten også meget god. Holmendammen ligger i nærområdet og byr på lekeplasser, bålpanner, fine turstier og hyggelige uteområder. Vinterstid brukes området også til aking og skiløyper, og samler mange barnefamilier fra nærområdet. Det er også gode turmuligheter videre mot Midtstuen og marka, mens Smestadparken, Frognerparken og Frognerbadet er lett tilgjengelig for lek, piknik, trening og søndagsturer.

Vinderen sentrum ligger kun få minutter unna og tilbyr et godt utvalg av dagligvarebutikker, apotek, post, helsetjenester, kaféer, spisesteder og øvrige servicetilbud. Det er også kort vei til Slemdal, Smestad og Gressbanen, med dagligvare, idrettstilbud og offentlig kommunikasjon. Buss fra Tråkka tar deg effektivt mot Majorstuen, og både Vinderen, Slemdal og Smestad T-banestasjoner gir enkel forbindelse videre mot sentrum og resten av byen.

Giskehagen 38 er med andre ord en bolig for den som ønsker noe mer enn bare en praktisk familiebolig. Her får man et hjem i et arkitektonisk spennende og ettertraktet boligområde, med nærhet til natur, idrett, byliv og et av Oslos mest veletablerte og familievennlige bomiljøer.

Bebyggelse
Bebyggelsen i Giskehagen har en særegen arkitektonisk kvalitet og en tydelig identitet. Området ble utviklet fra 1983, etter tegninger av Niels A. Torp A/S, og består av 57 boliger organisert i mindre husrekker og «grender» rundt den gamle villaen Giske. Fire ulike hustyper er satt sammen med variasjoner, speilvendinger og påbygg, noe som skaper et levende og variert boligmiljø – langt fra et tradisjonelt, ensartet rekkehusfelt.

Arkitekturen er anerkjent både for sin helhetlige områdeplan og for måten boligene er tilpasset terreng, grøntdrag og fellesrom. Giskehagen ble tildelt Sundts premie for arkitektur 1983–1984 og Anton Christian Houens fonds diplom i 1988, og fremstår i dag som et av de mer særpregede og arkitektonisk interessante rekkehusmiljøene på vestkanten.

Offentlig kommunikasjon
Giskehagen 38 har gode kollektivforbindelser med flere alternativer i nærområdet. Nærmeste bussholdeplass er Tråkka i Holmenveien, kun få minutters gange fra boligen, hvor buss 46 gir forbindelse blant annet mot Majorstuen og videre kollektivknutepunkter. Det er også enkelt å benytte buss fra Smestad, samt T-bane fra både Vinderen og Smestad. Fra Vinderen går T-banen direkte mot Majorstuen og sentrum, samtidig som den gir enkel adkomst videre oppover mot Holmenkollen og marka. Fra Smestad har man også effektiv T-baneforbindelse mot sentrum og vestover i byen.

Dette gir en praktisk hverdag både for skoleelever og aktive familier, med kort vei til sentrum, idrettsanlegg, servicetilbud og marka – uten at man er avhengig av bil i det daglige.

Skoler og barnehager
Ifølge vedtektene har beboere i Giskehagen fortrinnsrett i Giskehagens barnehage.
Fra Giskehagen 38 er det gangavstand til både Smestad barneskole og Ris ungdomsskole, noe som gjør beliggenheten svært praktisk for familier med barn i skolealder. I nærområdet finnes også flere videregående skoler, samt et godt utvalg av både kommunale og private barnehager. Et ekstra pluss er Giskehagens egen barnehage, som ligger like i nærheten av boligen.

Området har også kort vei til flere større utdanningsinstitusjoner, blant annet Blindern/Universitetet i Oslo, Politihøgskolen og VID vitenskapelige høgskole. Dette gir beliggenheten en bred appell – både for barnefamilier og for dem som ønsker en sentral, men rolig base med kort vei til viktige deler av byen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er opprettet en vegg mellom soverommene i 1. etg. Dette var opprinnelig ett soverom. Loftet er også bygget ut, men godkjent omsøkt og med ferdigattest.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til småhusbebyggelse.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens gule liste. Det er ingen kjente planlagte regulerings- eller arealplaner.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet siden tomten til realsameiet er over 2 dekar. Egenerklæring må signeres av kjøper og bekreftes av kommunen for at skjøtet kan tinglyses.

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

301/35/1036:
05.12.1983 - Dokumentnr: 37879 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251

26.08.1993 - Dokumentnr: 39526 - Målebrev

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:4
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1214
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1213
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.06.2026 - Dokumentnr: 632117 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

05.12.1983 - Dokumentnr: 37879 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251

26.08.1993 - Dokumentnr: 39526 - Målebrev

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:4
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1214
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1213
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

301/35/1056:

05.12.1983 - Dokumentnr: 37879 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251

26.08.1993 - Dokumentnr: 39526 - Målebrev

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:4
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1214
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1213
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.06.2026 - Dokumentnr: 632117 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

05.12.1983 - Dokumentnr: 37879 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251

26.08.1993 - Dokumentnr: 39526 - Målebrev

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:251 Snr:4
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1214
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.06.1992 - Dokumentnr: 30309 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1213
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon,

finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Selger har mottatt forhåndsvarsel om pålegg: Tilsynsrapport - forhåndsvarsel om pålegg | Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 25.04.2023. Under tilsynet avdekket de | avvik på fyringsanlegget. Med avvik menes brudd på krav etter brann- og eksplosjonsvernlovgivningen. Skorstein Selkirk/Jøtul Stålpipe produseres ikke lenger da det er avdekket at funksjon og brannsikkerhet ikke | fungerer som forutsatt. Brann- og redningsetaten anbefaler at Selkirk/Jøtul stålpipe skiftes ut. Vi har ikke utbedret avvik, og heller ikke brukt peisen i vår eiertid.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 108 750,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling kr. 25 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 234 925,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. juni 2026

Ansvarlig megler
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler
Adrian Nordvik, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97174157

Megler 2
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Giskehagen 38

Nabolaget Grimelund - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Slemdal skole (1-7 kl.)	610 elever, 27 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Vinderen skole (1-7 kl.)	418 elever, 20 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Holmen skole (1-7 kl.)	567 elever, 32 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Ris skole (8-10 kl.)	644 elever, 46 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	531 elever, 31 klasser	5 min 🚗 2.6 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	6 min 🚗 2.9 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	7 min 🚗 3.4 km

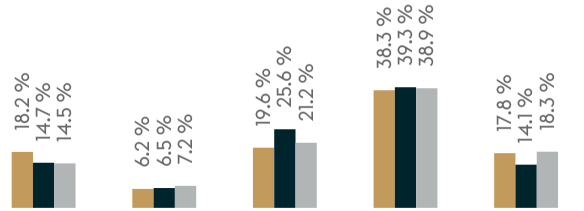
Offentlig transport

Tråkka	Linje 46	3 min 🚶 0.2 km
Smestad	Linje 2, 3	12 min 🚶 1 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	4 min 🚗 1.7 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	9 min 🚗 3.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min 🚗 8 km

Barnehager

Giske barnehage (2-5 år)	16 barn	1 min 🚶 0 km
Dalskroken barnehage (1-5 år)	81 barn	6 min 🚶 0.5 km
Holmen Kanvas-barnehage (1-5 å...	45 barn	7 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimelund	1 234	523
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Smestad park	9 min
Slemdal skole	15 min
SATS Vinderen	14 min
Mudo Vinderen	14 min

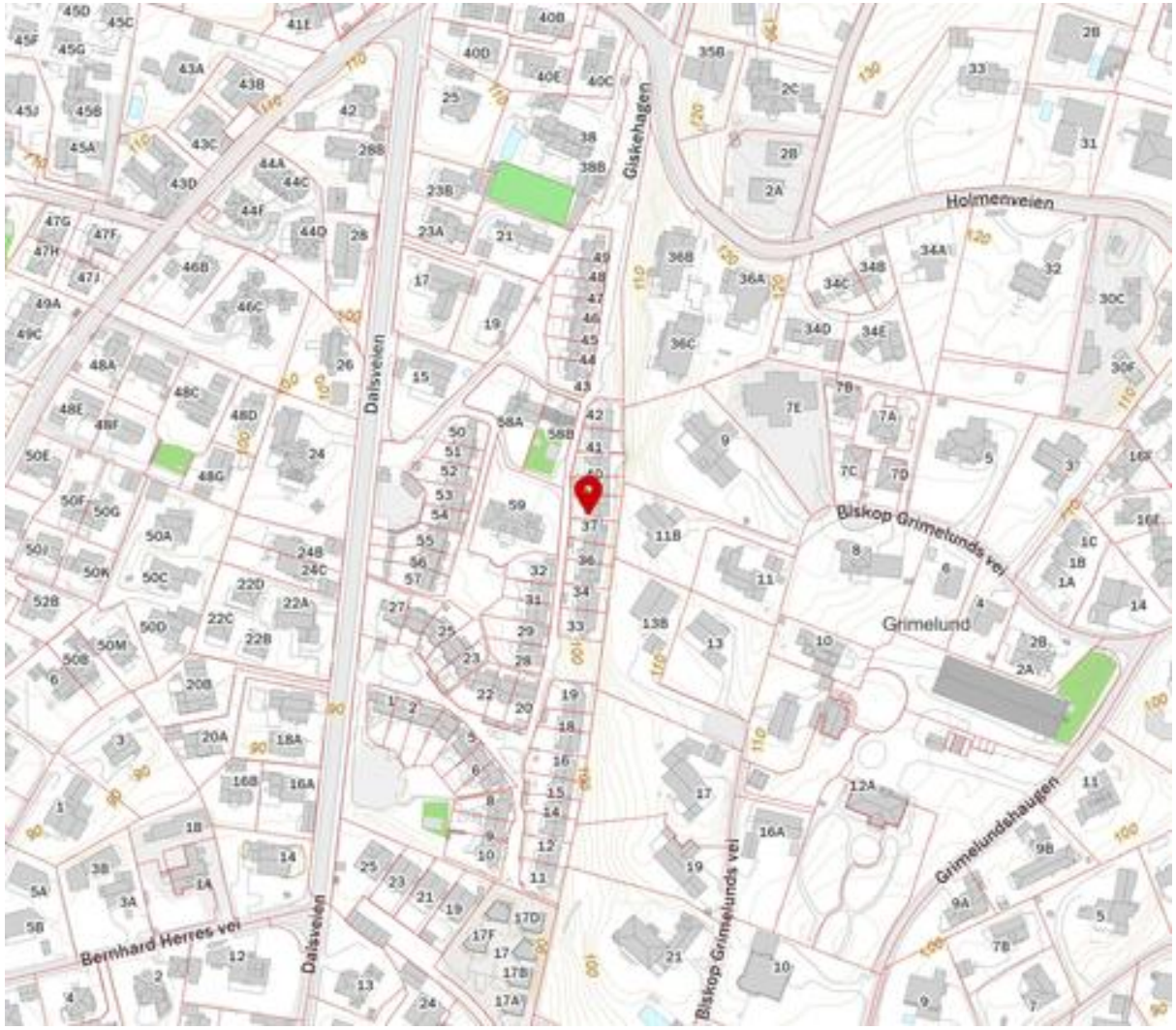
«Bra sted å bo med mange muligheter!»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Giskehagen 38
0376 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1983
BRA:	149 m^2
BRA-i:	146 m^2
Rapportdato:	4.6.2026 (Gyldig til 4.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	18	2	2

Supertakst

GNR: 35 BNR: 1036

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Giskehagen 38
0376 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43797

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG3 gis grunnet fyrningsforbud.
Våtrom: Bad 3. etasje - Våtrom	Våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på veggoverflater.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG2 gis grunnet alder, saltutsalg på kjellerytttervegger, feil fall i terreng, taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.
Rom under terreng	TG2 gis grunnet registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater, redusert ventilasjon/luftsirkulasjon, påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre.
Balkong, terrasse, platting: Terrasse kjøkkenside	TG2 gis grunnet registreres noe skjevheter i konstruksjonen, alder membran, missfarging/saltutsalg på innvendige overflater, overflater utvending.
Balkong, terrasse, platting: Markterrasse soverom 1. etasje	TG2 gis grunnet registreres noe skjevheter i konstruksjonen.
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet alder, overflater, enkelte vindu tar i karm.
Yttervegg og fasade	TG2 gis grunnet overflate panel, luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende, mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant, Stedvis går kledningen nesten helt ned til terrenget.
Takkonstruksjon og loft	TG2 gis grunnet misfarging av svertesopp/muggsopp, fuktkrevende insekter (vepsebol) er observert
Taktekking	TG2 gis grunnet tekkingen har mose på grunn av elde/alder, avvik ved beslagsløsninger/renner/nedløp.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 gis grunnet overflater på fronter/benkeplate, ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper, overflate platetopp.
Toalettrom	TG2 gis grunnet fuktsvelling på servantskap, det registreres "bom" i gulvflis, ventil i himling.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder.
Varmtvannsbereder: Bad 1 etasje	TG2 gis grunnet sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
	belegg).
Ventilasjon	TG2 gis grunnet manglende tilluft via spalte/veggventil i vindu/vegg.
Våtrom: Bad 1. etasje - Overflater	TG2 gis grunnet feil fall til sluk, overflater bad, misfarget silikonfuge.
Våtrom: Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet alder, rørgjennomføringer i vegg.
Våtrom: Bad 1. etasje - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet fuktmerker på servantskap, krakkeleringer i servant.
Våtrom: Bad 1. etasje - Ventilasjon	TG2 gis grunnet ventil i himling.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	Skorstein ble inspisert fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.
Oljetank	Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

Lovlighet / HMS

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

Selv om forholdet var tillatt ved oppføring, medfører manglende brannskille økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenheter via loft. Dette kan redusere rømningstiden og øke fare for personskade ved brann. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.
Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på deler av taket.
Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Takstige er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.6.2026	**4.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Kristina Marki**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Marius Kongsfjell Fekene**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring.**		

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte 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 i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Giskehagen 38, 0376 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**35**	Bruksnr:	**1036**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1983** - Kilde: eiendomsverdi.no						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus er oppført over 3 plan + deler med kladtloft.
Bolig med moderniseringsbehov Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes.
Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår.
I 3. etasje måles høyeste/laveste takhøyde til å være ca 2,29-0,87m i tv-stue.
I 2. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 2,38m i kjøkken. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,38m i stue.
I 1. etasje måles høyeste takhøyde til å være ca 3,34mm i bod. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,24m i bad.
Boligen ventileres med mekanisk avtrekk fra bad, kjøkken og toalettrom.

Byggemåte:
Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3/2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass.

Entredør med 2-lags glass.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	El-kontroll utført av Elvia.	Ja
2026	Beiset/malt terrasse 1. etasje.	Nei
2025/26	Byttet ut noe råteskadet panel/malt huset.	Nei
2023	Lagt nytt terrassebord, samt terrasseduk under balkongen.	Nei
2022	Montert varmepumpe i 2022, vedlikehold i 2024.	Ja
2022/26	El-arbeider.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**26**	**26** Romfordeling: Kontor, tv-stue, bad.	**0**	**0**	**0**
2. etasje	**56**	**56** Romfordeling: Stue, kjøkken, spisestue.	**0**	**0**	**32**
1. etasje	**67**	**64** Romfordeling: Entre, gang, 3 soverom, toalett, bad, 2 boder.	**3** Romfordeling: Bod.	**0**	**17**
Totalt m²	**149**	**146**	**3**	**0**	**49**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
3. etasje	35	26	9
Totalt m²	**35**	**26**	**9**

Kommentar til arealberegning

Utvending bod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e).
Ved oppmåling av boder (BRA-e) som er tilknyttet boligen (BRA-i), skal veggen mellom bod (BRA-e) og boligen (BRA-i) inkluderes i beregningen av BRA-e. Det kan ikke utelukkes avvik på bodarealet.

Eier opplyser om garasjeplass med elbil-lader i felles garasjeanlegg. Merket: Kurs 12.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG2:
Utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje mangler, eller det er sannsynlig at den mangler på grunn av alder.
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid ca 30 år.
På kjellerytttervegger ble det stedvis registrert synlige tegn på fukt i form av saltutslag. Avviket gjelder i bod.
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter. Avviket gjelder på baksiden av huset.
Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Avviket gjeldet et taknedløp ved utvendig bod.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, bør dreneringen utbedres.
Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.
Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.
Taknedløp bør etableres med utkast eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

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

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

TG2:
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Avviket er i bod.
1. etasje har redusert ventilasjon/luftsirkulasjon.
Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.

Hulltaking er utført i utforet vegg mot terreng i bod ved trapp. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 12% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på vurderingene er begrenset til området der hulltakingen er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'
Utførede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.
Det påviste fuktnivået bør overvåkes i underetasjen/kjelleren over tid for å observere eventuelle endringer, og eventuelt gjennomføre tiltak for å forhindre fuktskader.
Ventilering/luftgjennomstrømning bør utbedres om mulig.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong

Vest-vendt balkong på ca. 8m² med adkomst fra stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Lagt nytt terrassebord, samt terraseduk under balkongen i 2023 (opplyst av eier).	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det registreres alger på terrassebord. Vask anbefales med kjemikalier som er beregnet for formålet.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse kjøkkenside

Type	Terrasse
Øst-vendt terrasse på ca. 24m² med adkomst fra trappeløp.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse er ny i 2020 (opplyst av tidligere eier).	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**

TG2:
Det registreres noe skjevheter i konstruksjonen.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt membran.
Det registreres missfarging/saltutsalg på innvendige overflater under terrasse.
Avflassing av maling på overflater/alger.

Terrasse/ balkong er etablert over bod. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Jevnlig tilsyn anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.
Overflatebehandling må påregnes.
På grunn av alder er det forventet at membran må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må membran oppgraderes og arbeidene dokumenteres.
Jevnlig tilsyn av saltutsalg på innvendige overflater. Ved negativ utvikling må tiltak utføres.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse soverom 1. etasje

Type	Terrasse
Vest-vendt markterrasse på ca. 17m² med adkomst fra soverom 1.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier har beiset/malt i 2026.	

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Det registreres noe skjevheter i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3/2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass. Entredør med 2-lags glass. Innerdører i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
3. etasje: Takvinduer fra 1985 (kilde: stempel i vindusramme). Innerdører med ukjent alder. 2 .etasje: Vinduer/balkongdør fra 1982. 1. etasje: Vinduer/entredør fra 1982. Innerdører med ukjent alder.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

TG2:
Høy slitegrad på karmer til takvinduer samt missfaget/svertesopp.
Avflassing av maling på karmer.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 35 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for innerdører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer/innerdører fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.
Justeringer/smøring anbefales.

6.8 Yttervegg og fasade

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Byttet ut noe råteskadet panel/malt huset i 2025/26 (opplyst av eier).

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegg og fasade	**TG-2**

TG2:
Deler av kledning i gavelvegg er værslitt etter manglende vedlikehold.
Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.
Stedvis går kledningen nesten helt ned til terrenget ved entredør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.
Rengjøring og overflatebehandling anbefales.
Musetettingen bør utbedres.
Kledning for nære terreng er utsatt for oppsprut og det vil måtte påregnes nedsatt brukstid.

6.9 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-IU**

Skorstein ble inspisert fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Delvis innredet / kaldtloft

Adkomst via knevegg i tv-stue.

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-2**

TG2:
Undertaket har misfarging av svertesopp/muggsopp.
Fuktkrevende insekter (eldre vepsebol) er observert, noe som indikerer et fuktig miljø.

Merknad:
Ventilering av kaldtloft ble kun inspisert i knevegg i tv-stue grunnet dette var det stedet hvor man hadde inspeksjonsmuligheter. Det kan ikke utelukkes redusert ventilering av kaldtloft andre steder.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'
Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse/veranda. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn anbefales av fuktkrevende insekter. Ved endringer i fuktnivå må det påregnes utført utbedringer.
Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre og/eller økt lufting.

6.11 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

TG2:
Tekkingen har slitasje og mose på grunn av elde/alder.
Det er påvist avvik ved beslagsløsninger/renner/nedløp.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen/undertaket.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'
Yttertaket er kun besiktiget fra takfot stående i fra bakkenivå/balkong. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger/renner/nedløp anbefales for å unngå lekkasjer og skader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen/undertaket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

3. etasje:
Ved enkel nivellering av kontor/tv-stue registreres det et høydeavvik på ca. 10mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

2. etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

1. etasje:
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Merknad: Bruksslitasje på gulv som vil med tiden kreve utbedringer.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-3

TG3 gis grunnet fyringsforbud opplyst av eier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Prisestimatet gjelder utbedring av fyrningsforbudet. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med fagpersoner.
Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

TG2:
Fuktsvelling på fronter.
Manglende vedlikehold av benkeplate.
Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Avskalling i hjørne på platetopp.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert
Kjøkken fra 2011 og type Sigdal.
nnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur fra Grohe. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap, dampkomfyr og vinskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Fronter/platetopp fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandling av benkeplate anbefales.
Det anbefales å installere komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

Selv om forholdet var tillatt ved oppføring, medfører manglende brannskille økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenheter via loft. Dette kan redusere rømningstiden og øke fare for personskade ved brann. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
3. etasje:
Bad: 2,23-0,85m
Tv-stue: 2,29-0,87m

2. etasje:
Stue: 2,38m
Kjøkken: 2,38m

1. etasje:
Entre: 2,36m
Bod: 3,34m
Soverom: 2,37m
Toalettrom: 2,36m
Bad: 2,24m

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.
Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverk på balkong har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i hver etasje.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Er det krav til snøfanger?	Ja

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

Det er ikke montert snøfanger på deler av taket.
Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

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

Takstige er ikke montert. Forholdet medfører manglende sikker adkomst til skorstein, og eventuell feiing vil derfor ikke bli utført.

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

TG2:
Det er fuktsvelling pga vannsøl på servantskap.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Ventil i himling har ikke montert lukke funksjon som gjør at man kan regulere avtrekket.

Beskrivelse:
Nytt klosett, vask med servantskap og nye fliser med varmekabel i 2006 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).
Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Servantskap med en bredde på 49cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Oras. Utstyrt med mekanisk avtrekk og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Ventil i himling bør skiftes ut til en som fungerer som tiltenkt.
Det synes ikke nødvendig med strakstiltak. "Bom" kan ved belastning medføre at flisen løsner eller sprekker over tid.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Avløpsrør fra 3. etasje er fra 1998 (opplyst av eier).
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2:
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Stoppekran er plassert i kjøkkenbenk og i bad.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak fordi at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.19 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i gang i 1. etasje.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført i 2026 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.20 Oljetank

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av oljetank	**TG-IU**

Eier opplyser at det ikke er noe oljetank på eiendommen.

6.21 Varmesentral: Varmepumpe stue

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Montert varmepumpe i 2022 og utført service i 2024 (opplyst av eier.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Totalvurdering av varmesentral	**TG-1**

Varmepumpe fungerer som tiltenkt.

6.22 Varmtvannsbereder: Bad 1 etasje

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017 (eiers opplysning).	
Størrelse	
Ukjent	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
TG2: Det er sluk i rommet, men gulvet har ikke tettesjikt (membran/ belegg).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte i vinduskarm/veggventil ført til yttervegg i enkelte rom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i soverom 1.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.	

6.24 Våtrom: Bad 3. etasje



Sluk i bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom **TG-3**

TG3:
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000 gis det TG3 på veggoverflater. Byggeforskrift fra før 2000 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende.
Lekkasjevann kan renne ut igjennom døråpning og gjøre skade på tilstøtende konstruksjoner.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Sprekt gulvflis rundt sluk.
Utett silikonfuge i overgang gulv/vegg.

Beskrivelse:
Ny gulvstående wc i 2019 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).
Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x20 samt dekor flis. Panel i himling. Elektrisk gulvvarme.
Servant med ettgreps armatur fra FM Mattsson. Utstyrt med badekar, mekanisk avtrekk og gulvstående wc.

Anbefalte tiltak

Badet er over forventet levetid og renovering må påregnes.
Det må benyttes badekar frem til våtrommet blir oppgradert for å begrense belastning med fritt vann.
Prisestimatet gjelder nøktern standard ved følgende: nytt sluk, membran, overflater, sanitærutstyr og tekniske installasjoner. Alt av utførelse må dokumenteres. Prisestimatet kan avvike så det anbefales å forhøre seg med en håndverker for å få eksakt pris.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.25 Våtrom: Bad 1. etasje



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x20. Malt panel i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Oppgradert bad med nye overflater i 2003.
Eldre sluk.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2:
Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Enkelte flis er skadet / sprukket.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2:
Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.
Det anbefales å installere dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Endrer ikke tilstandsgrad.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
2 separate servantskap med en bredde på 73cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Delevegg i herdet glassfelt. Veggskap i glatt utførelse. Utstyrt med dusjnisje, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og bereder.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG2:
Det er fuktmerker pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Krakkelinger i servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap/servant fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

TG2:
Ventil i himling har ikke montert lukke funksjon som gjør at man kan regulere avtrekket.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ventil i himling bør skiftes ut til en som fungerer som tiltenkt.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved toalettrom mot bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 28,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristina Marki	9578-5992-4-3617019	2026-06-11 20:05:02
Marius Kongsfjell Fekene	9578-5997-4-734656	2026-06-11 20:09:28

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. juni 2026

Oppdragsnummer
5-0304/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Giskehagen 38, 0376 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Marius Kongsfjell Fekene, Kristina Marki

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 26165665
Forsikret i: DNB Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er ikke blitt utført arbied på bad/våtrom i vår eiertid. Forrige eier har oppgitt følgende utbedringer (firma: Harald Melgaard AS) 2006: Wc 1 etg byttet klosett og vask m/servantskap og nye fliser m /varmekabel. 2017: Bad 1. etg: Ny varmtvannbereder 2019: Bad 3 etg: Nytt klosett

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

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Noe slitt utvendig kledning ble byttet i 2026. Dør ut mot terrasse i trappeløp ble rehabilitert i 2026. Terrassebord i 2. etasje ble byttet i 2023. Alt arbeid utført som egeninnsats. Forrige eier brukte faglærte til å legge ny platting bak huset i 2020. Forrige eier opplyser i sin egenerklæring fra 2021 at "Har også byttet vindskier på taket mot sør (2020). Tak over inngangsparti reparert inkl ny takstein pga råteskader hos nabo (vi deler inngang). Hadde en lekkasje rundt takvindu på kjøkkenet i 2010. Skaden fagmessig reparert."

---

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

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2011 (i følge forrige eier, firma Elektriker Glenn Nordhagen) - Elektrisk anlegg i 1. og 2. etg og deler av 3. etg nytt i 2011 pga. oppussing av kjøkken, stue og rom i 3. etg 2022 - SDS Elektro: Diverse elektriske oppgraderinger, alt beskrevet i vedlagte kvitteringer (nytt lys på kjøkken, trådløs styring (plejd) av div lys i 2. etasje, philips hue + spotter i 1. etajse gang + hovedsoverom, nye stikkkontakter på kjøkken, i trappeløp og på bad i 3. etasje, termostat på bad i 1. og 3. etg) 2022 - Varmepumpe energy: Installasjon av varmepumpe. 2026 - SDS Elektro: Installasjon av nye lamper på bad i 1. etasje og ny transformator for spott i stue i 2. etasje.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll av elektriske anlegg utført den 10.06.2026. "Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt."

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022 - Bravida: Installsjon av elbillader.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 3 etasje ble i 1998 godkjent med ferdigattest fra 26.03.1998 fra av plan og bygningsetaten for varig opphold og bad/WC.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2009. "Målt årsmiddelverdi for sporvilmer plassert i boligrom er under anbefalt tiltaksnivå på 200Bq/m3" Dokumentasjon foreligger.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Kjent med et lite drypp fra utslaget under vaskene i 1. etasje og 3. etasje, samt fra utekran på terrasse bak huset. Dryppene er så minimale at de tørker opp av seg selv, og har ikke forårsaket skade eller krevd tiltak. Forrige eier skriver i sin egenerklæring fra 2021 "Ble opplyst om mulig fukt i dusj av forrige eier da vi tok over i 2003, men vi har siden ikke opplevd fuktproblemer." Vi (nåværende eier) har heller ikke opplevd noe fuktproblem knyttet til dusj.

---

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

Ja

Beskriv: Tilsynsrapport - forhåndsvarsel om pålegg. Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 25.04.2023. Under tilsynet avdekket de avvik på fyringsanlegget. Med avvik menes brudd på krav etter brann- og eksplosjonsvernlovgivningen. Skorstein Selkirk/Jøtul Stålpipe produseres ikke lenger da det er avdekket at funksjon og brannsikkerhet ikke fungerer som forutsatt. Brann- og redningsetaten anbefaler at Selkirk/Jøtul stålpipe skiftes ut. Vi har ikke utbedret avvik, og heller ikke brukt peisen i vår eiertid. Kjent problem i Giskehagen. Det ble også påpekt "Det må lages inspeksjon- og lufteluker i henhold til monteringsveiledning. Deretter må det kontrolleres av avstand til brennbart materiale er ivaretatt."

---

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

Ja

Beskriv: En smal finerplate plassert horisontalt øverst, innerst i kaldboden ligger inntil membran i tak mot grunnmur og har fått skjolder og svertesopp. Deler av platen er fjernet for å kunne inspisere og overvåke forholdene. En lufteluke i kaldboden er åpnet for bedre ventilasjon. Det er ikke observert fukt eller lekkasje siden, og boden har vært brukt som primær lagringsplass for tekstiler og annet uten problemer. Ref. punk. 22

---

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

Nei

Eventuell kommentar: a. 2023: Kanten av beslaget på takvindu på kjøkken manglet opp-brett slik at noe av vannet rant ut over kanten på feil sted. Noe av vannet har rent på beslaget og ut over kanten på undertaket. Oppbrett justert i 2023 og vannet har rent riktig siden. Ref. punk 22. b. Høsten 2024: Det kom regnvann inn på kjøkkenet ved takvindu over kjøkken. Mose som blokkerte dreneringskanalene på vinduet ble fjernet, og det er ikke registrert noe problem siden. Området ble luftet/tørket før foringer til vindu ble satt tilbake. Ref. punk 22. Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring i 2021 "Hadde en lekkasje rundt takvindu på kjøkkenet i 2010. Skaden fagmessig reparert."

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Forrige eier oppga i sitt egenerklæringsskjema fra 2021 at de i 2011 fikk vi hevet støttepilar med nytt betongfundament til balkong 2etg. da opprinnelig pillar hadde sunket noen cm.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Opservert noe sukkermaur på kjøkken våren 2024, men litt maurgift fjernet dette. Det er ikke vært observert noe maur de siste to årene. Tidligere eier skriver i sin egenerklæring i 2021 "Anticimex foretok en kontroll ift. mistanke om gnagere på baksiden av huset, men ingenting funnet. Vi har dessuten katt."

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Forrige eier skriver i sin egenerklæring fra 2021 "Motor til mekanisk ventilasjon byttet i 2011. Elektrisk anlegg i 1. og 2. etg og deler av 3. etg nytt i 2011 pga. oppussing av kjøkken, stue og soverom i 3. etg"

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: To av tre Velux-vinduer i 3. etasje har kun mørkleggingsdel av todelt innvendig gardin. Blendingsrullegardin (diffust lys) er fjernet på disse to vinduene.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport 2616566500003, 2022 relatert til punkt 13. Skaderapport 2616566500005, 2023, relatert til punkt 14. a Skaderapport 2616566500008, 2024 relatert til punkt 14. b

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I boligsalgsrapport fra 2021

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen er på Oslo kommunes gule liste ift bevaring

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Informasjon fra generalforsamling 2026: Grendelagsavgiften holdes lik i 2026/2027. Forslag om å øke avgiften tilsvarende inflasjon fast. Vil bli vurdert til neste års generalforsamling for perioden 2027/2028.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0304/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Marius Kongsfjell Fekene	**2026-06-11**	**Kristina Marki**	**2026-06-11**

Identifikasjon

Marius Kongsfjell Fekene

Identifikasjon

Kristina Marki

Signicat

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

Vedtekter for Giskehagen grendelag, 0376 Oslo

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 4. april 1984.
Revidert på ordinær generalforsamling 23.04.1986, 29.04.1987, 26.04.2000, 25.04.2013, 26.04.2018 og 24.04. 2024.

§ 1

Samtlige eiere av bolig med adresse Giskehagen 1 - 59, har rett og plikt til medlemskap i Giskehagen grendelag (GG).

Grendelagets formål er å ivareta medlemmenes interesser som angår disponering, vedlikehold og drift av fellesareal, lekeplasser, snøbrøyting, interne veilys, kabelanlegg for TV og internett o.l., eventuelt ansettelse av vaktmester samt å ivareta forhold fastsatt i utomhusplanen som til enhver tid vedtas av generalforsamlingen.

Felling og beskjæring av alle store trær i Giskehagen, dvs. trær som er over 5 meter høye, både på fellesområdene og de private eiendommene, skal kun skje etter vedtak på generalforsamling etter uttalelse fra utomhuskomiteen og kyndig konsulent.

§ 2

Grendelaget ledes av et styre bestående av leder, kasserer og tre til fire medlemmer valgt av og blant medlemmene for ett år av gangen. Leder velges særskilt, eller styret kan konstituere seg selv. Det velges to varamedlemmer til styret.

Avgjørelser i styret skjer ved vanlig stemmeflertall. Styret er beslutningsdyktig når minst tre av medlemmene er til stede.

Styret har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under grendelagets formål. Styreleder og kasserer tegner for grendelaget i fellesskap. Kasserer disponerer grendelagets bankkonti og foretar utbetalinger etter fullmakt fra styret.

Styret er ansvarlig overfor generalforsamlingen. Styrets protokoll (referat) skal bekjentgjøres i Giskeposten eller elektronisk, så snart denne foreligger etter møtene.

Styret velger en representant til Sameiet G-59, samt en til styret for Stiftelsen Giskehagen (eier av barnehagen). Endringer av vedtektene i Sameiet G-59 og i Stiftelsen Giskehagen skal godkjennes av ordinær generalforsamlingen i GG.

§ 3

I tillegg til styret skal generalforsamlingen velge:

1. Revisor
2. To representanter til styret for Stiftelsen Giskehagen.
3. Valgkomité med to medlemmer

Alle velges for to år av gangen

Generalforsamlingen kan også velge følgende komitéer og representanter for å bistå styret med å ivareta grendelagets interesser. Alle velges for ett år av gangen.

1. Utomhuskomité bestående av tre medlemmer har, i samarbeid med styret, et hovedansvar for å ivareta grendelagets utomhusområder samt arrangere dugnader to ganger i året: vår og høst.
2. Trafikkomité med to medlemmer, som skal ivareta grendelagets interesser i forhold til kommune og veimyndigheter når det gjelder ytre trafikkforhold samt håndheve regler for intern trafikk og parkering.
3. Festkomité med to til tre medlemmer som skal bidra til et godt sosialt miljø og ha ansvar for fellesarrangementer; særlig gjelder dette juletretenning, 17. mai og St. Hans feiring.
4. Webkomité med tre medlemmer for å etablere og drifte en hjemmeside for grendelaget.
5. Rådgivende arkitekturkomité, som beboerne kan få råd fra ved utbygging.
6. Flaggmester.
7. Husbrukskomité med tre medlemmer som har oppsyn med grendelagslokalet, hvorav en er utleieansvarlig.
8. Redaktør for Giskeposten.

Generalforsamlingen eller styret kan opprette egne utvalg eller komitéer for å ta hånd om tidsavgrensede oppgaver.

§ 4

Ordinær generalforsamling avholdes en gang i året innen utgangen av april. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller en femtedel av medlemmene krever det. Innkalling foretas av styret med minst 14 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig til hver enkelt husstand eller gjennom Giskeposten, og skal angi dagsorden. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen, må være styret i hende minst to uker før generalforsamlingen.

I generalforsamlingen skal det foreligge en årsberetning med regnskap og busjettforslag, rapport fra de ulike komitéene, samt plan for nødvendige tiltak i kommende år.
I alle avstemninger har hver bolig én stemme. Avgjørelser treffes med vanlig flertall blant de stemmeberettigede; ved fremmøte eller fullmakt.

§ 5

Grendelagets utgifter skal fordeles på medlemmene med like store deler på hver bolig. Grendelagsavgiften fastsettes av generalforsamlingen for ett år av gangen. Grendelagets tilgodehavende overfor det enkelte medlem er til enhver tid sikret ved tinglyst pant i medlemmets eiendom.

§ 6

Tilføyelser og endringer av disse vedtektene kan skje ved beslutning i ordinær generalforsamling. I innkallingen skal det redegjøres for foreslåtte endringer. For vedtektsendringer kreves det 2/3 flertall blant de stemmeberettigede - ved fremmøte eller fullmakt.

Årsrapport 2025 - Giskehagen Grendelag

Inntekter

Konto	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3000 Grendelagsavgift	1 612 000	1 116 000	1 364 000	1 364 000
3002 ref forsikringsselakap	4 864	44 992	4 000	5 000
3200 Dugnadsgebyr	4 000	6 000	6 000	4 000
3201 Leieintekter G lokale	3 500	5 250	5 000	4 000
3300 Garasjenøkler/åpner	290	1 450	1 500	1 000
8040 Renteinntekter	4 164	15 216	10 000	5 000
8041 Purregebyr	0	700	600	600
8400 Andre Ekstraordinære inntekter	40 000			
Tilbakebetaling av gjeld fra Elbilkomiteen		40 000		
Sum inntekter	1 668 818	1 229 608	1 391 100	1 383 600

Kostnader

Konto	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6010 Garasje	34 137	100 027	20 000	130 000
6011 Garasjenøkler åpner	4 838		1 500	1 500
6100 Snørydding	51 654	62 245	60 000	60 000
6101 Vedlikehold uteareal	60 910	91 867	80 000	65 000
6202 Elektrisitet G59	6 967	6 955	8 000	8 000
6203 Strømutgifter grendelag	0	11 403	20 000	
6204 elektrisitet G 20 b	42 503			50 000
6300 Konteiner leie	35 064	40 685	30 000	40 000
6301 Oppgradering uteareal	56 088	139 971	60 000	160 000
6400 Kommunale avgifter	422 530	399 486	430 000	440 000
6700 Regnskapsføring, adm	3 203	2 626	2 500	2 500
6701 Kabel TV internett	293 865	259 921	260 000	300 000
6809 Grendelagslokalet	11 268	36 630	22 000	12 000
7000 Forsikringer	48 986	47 533	50 000	50 000
7100 Fellesarrangementer	8 308	15 549	15 000	10 000
7700 Andre driftskostnader	470 629	448 669	300 000	40 000
8140 Renteutgifter og gebyrer	593	304	500	1 000
Sum kostnader	1 551 543	1 663 870	1 359 500	1 370 000

Årsresultat

Konto	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Årets overskudd	117 276	-434 262	31 600	13 600

Balanse

Eiendeler

Konto	2025	2024
1920 Bank innskudd, ktonr	147 596	20 320
Utestående fordringer		10 000
Sum Eiendeler	147 596	30 320

Egenkapital

Konto	2025	2024
2000 Innskutt egenkapital	30 320	464 582
2050 Opptjent egenkapital	117 276	-434 262
Sum egenkapital	147 596	30 320

Årsrapport 2025 - Elbilkomité

Inntekter

Konto	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3100 elbilavgift	184 913	159 029	180 000	190 000
Sum inntekter	184 913	159 029	180 000	190 000

Kostnader

Konto	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Tilbakebetalt gjeld til Giskehagen Grendelag	10 000	40 000		
6014 Drifteutgifter el bil	10 205	7 335	7 000	12 000
6200 Elektrisitet G20	118 833	103 886	120 000	130 000
6201 Elektrisitet G53	18 962	17 961	30 000	30 000
Sum kostnader	158 000	169 182	157 000	172 000

Årsresultat

Konto	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Årets overskudd	26 913	-10 152	23 000	18 000

Balanse

Eiendeler

Konto	2025	2024
1920 Bank innskudd, ktonr	29 591	2 678

Egenkapital

Konto	2025	2024
Gjeld til Giskehagen Grendelag		10 000
2000 Innskutt egenkapital	2 678	2 830
2050 Opptjent egenkapital	26 913	-10 152
Sum egenkapital	29 591	2 678

Referat fra generalforsamling
Giskehagen grendelag
Dato: 21. april 2026

Nye beboere som deltok på møte:
Erlend som er ny i GH 54 (bor med Tori og deres tre uker gamle baby Abel)

---

1. Godkjenning av innkalling

Innkallingen ble godkjent.

2. Godkjenning av dagsorden

Dagsorden ble godkjent.

3. Valg av ordstyrer

Vebjørn Søndersrød (GH 27) ble valgt til ordstyrer.

4. Valg av referent, protokollunderskrivere og tellekorps

- Referent: Line Kleiberg (GH 20)
- Protokollunderskrivere: Sigmund Festøy (GH 2) og Marianne Krogness (GH 30)
- Tellekorps: Helge Brunborg (GH 8) og Emmeline Mandal (GH 10)

---

5. Styrets beretning

Styret takket komiteene og alle som bidrar til arbeidet i grendelaget. Det ble understreket at komiteenes innsats er viktig både for økonomien og det sosiale miljøet.

Det er gjennomført rørarbeid, gjenstår kun noe arbeid med anleggsgartner (GH 52 og 53). Økonomien har vært stram det siste året, og styret vil føre en konservativ linje videre for å bygge opp en buffer.

Det planlegges kartlegging av betongkonstruksjonen i garasjeanlegget og dette vil være den største jobben for styre kommende år.

---

6. Rapport fra komiteene

6.1 Utomhuskomiteen

Erika Acosta (GH 15) presenterte nye soner. Det vil bli publisert oversikt over hvilke husnummer som har ansvar for hvilke soner i Giskeposten. Dette vil være et prøveprosjekt i to

år. UHK håper at det vil bli lettere for nye beboere å ta ansvar i sin sone og at alle tar i et tak også utenom dugnad. Beboere oppfordres til å ta ansvar for egne områder, men også bidra andre steder ved behov.

Sone sør (GH 5–10) har mye arbeid med gressklipping og kan be om hjelp ved behov. Robotklipper ble foreslått vurdert. Det ble påpekt at dette ikke er gunstig for insekter.

Den opprinnelige skjøtselsplanen for Giskehagen skal publiseres på nettsiden og i Giskeposten.

6.2 Trafikkomiteen

Ingen rapport. Komiteen har ikke hatt aktivitet de siste to periodene.

6.3 Husbrukskomiteen

Rapport foreligger skriftlig.

6.4 Festkomiteen

Rapport er utarbeidet. Den publiseres i neste utgave av Giskeposten. Det er behov for hjelp til 17. mai-arrangement, gjerne fra familier med barnehagebarn.

6.5 Sameiet Giskehagen 59

Ingen rapport. Det er utført takarbeid, uten kostnader for øvrige i grendelaget.

6.6 Stiftelsen Giskehagen

Rapport foreligger skriftlig.

6.7 Elbilladekomiteen

Pris for lading reduseres til kr 2 per kWh.

Det ble uttrykt misnøye med leverandøren. Komiteen bes vurdere enklere og rimeligere alternativer.

6.8 Arkitekturkomiteen

Ingen rapport.

Komiteens rolle ble kort gjennomgått. Det finnes en husmanual som skal publiseres på giskehagen.no. Målet er å bevare områdets opprinnelige arkitektoniske uttrykk.

6.9 Webkomiteen

Ingen rapport.

---

7. Styrets forslag til tiltak for kommende periode

Planlegges kartlegging av betongkonstruksjonen i garasjen.

---

8. Regnskap og revisors beretning

Det oppfordres til fortsatt økonomisk forsiktighet.

Kasserer Kristina Marki minner om at grendelagsavgiften ble økt i 2025 fra kr 9 000 til kr 11 000 per innbetaling (totalt kr 22 000 per år), med forfall 15. mai og 15. november og at betaling må merkes med husnummer. Avgiften holdes lik i 2026. Forslag om å øke avgiften tilsvarende inflasjon fast. Styre har diskutert det, vil bli vurdert til neste år igjen.

Det ble foreslått å vurdere flere betalingsterminer.

Revisor Nicolai Hansteen roste arbeidet til kasserer og styret, og bekreftet at regnskapet er ryddig og økonomien under kontroll.

---

9. Budsjettforslag

Budsjettet ble enstemmig vedtatt.

---

10. Innkomne forslag

Ingen innkomne forslag ble sendt inn før generalforsamlingen.

Problemstillinger som ble tatt opp i møte og drøftet i plenum.

- **Gjesteparkering:** Flere opplever at det er mangel på tilgjengelige plasser når det kommer besøk. Viktig at beboere bruker p-kjeller fremfor å fast parkere på gjesteparkeringen. Noen bruker p-kjeller til sykkelparkering og har bilen ute. Styret bes vurdere tiltak, inkludert merking av gjesteplasser og ordning for sykkelparkering. Ledige plasser i p-kjeller kan leies ut til beboere i GH.
- **Sykkelparkering:** Forslag om å etablere sykkelparkering ved avfallsområdet.
- **Rotteproblematikk:**
  - Alle må bidra for å holde bestanden nede
  - Sørg for lukket avfall i p-kjeller
  - Fjern nedfallsfrukt og bær på høsten
  - Unngå fuglemat utendørs
  - Alle oppfordres til å bruke rottefeller i bod
- **Oda-kasser:** Brettes sammen som anvist på kassen eller returneres til Oda etter bruk.

---

11. Valg

Styret

- Kristina Marki (GH 38) – forretningsfører gjenvalg
- Gard Kaarbø (GH 15) – gjenvalg
- Jørgen Kjellsen (GH 36) – gjenvalg
- Mathias Saers (GH 17) – gjenvalg
- Line Kleiberg (GH 20) – ny

Vara styre

- Emmeline Mandal (GH 10)

Revisor

- Nicolai Hansteen (GH 50) – gjenvalg

Trafikkomiteen

Settes i dvale grunnet manglende oppgaver pt.

Husbrukskomiteen

- Anne Louise Hoen (GH 8)
- Maria Wahl (GH 7)
- Golnaz Adham Khazei (GH 23)
- Vibeke Fossum (GH 55)

Utomhuskomiteen

- Morten Ulvevadet (GH 42)
- Erika Acosta (GH 15)
- Petter Schach (GH 43)
- Elisabeth Udgaard (GH 5)

Det ønskes ett medlem til i komiteen, gjerne fra sone midten – vervet lyses ut i Giskeposten.

Festkomiteen

- Emeline Mandal (GH 10)
- Heine Strømme (GH 39)
- Martin C Strande (GH 9)
- Tiril Haarsaker (GH 25)

Valgkomiteen

- Vebjørn Søndersrød (GH 27
- Erika Acosta (GH 15)

Flaggmester

- Per Olav Pedersen (GH 56)

Redaktør Giskeposten

- Elisabeth Christophersen (GH 48)

Stiftinga Giske Barnehage

- Kari Klaveness (GH 17)
- Paal Tarjei Aasheim (GH 59)
- Nini Anker (vara) (GH 26)

Webkomiteen

- Amo Nerdrum (GH 16)
- Gard Kaarbø (GH 15)

Arkitekturkomiteen

- Sondre Frost Urstad (GH 59)
- Matthias Saers (GH 17)
- Nicolai Ramm Østgaard (GH 57)
- Anne Dragsund (GH 56)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Marcussen, Henning
Torødveien 64

3135 TORØD

Dato: 26 MAR 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9703085-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tore Ilseng | Arkivkode:

Byggeplass:	GISKEHAGEN 38	Eiendom:	35/1036
Tiltakshaver:	Borchgrevink, Bjørg og Henrik	Adresse:	Glassverkveien 75, 1322 HØVIK
Søker:	Borchgrevink, Bjørg og Henrik	Adresse:	Glassverkveien 75, 1322 HØVIK
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest

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

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

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

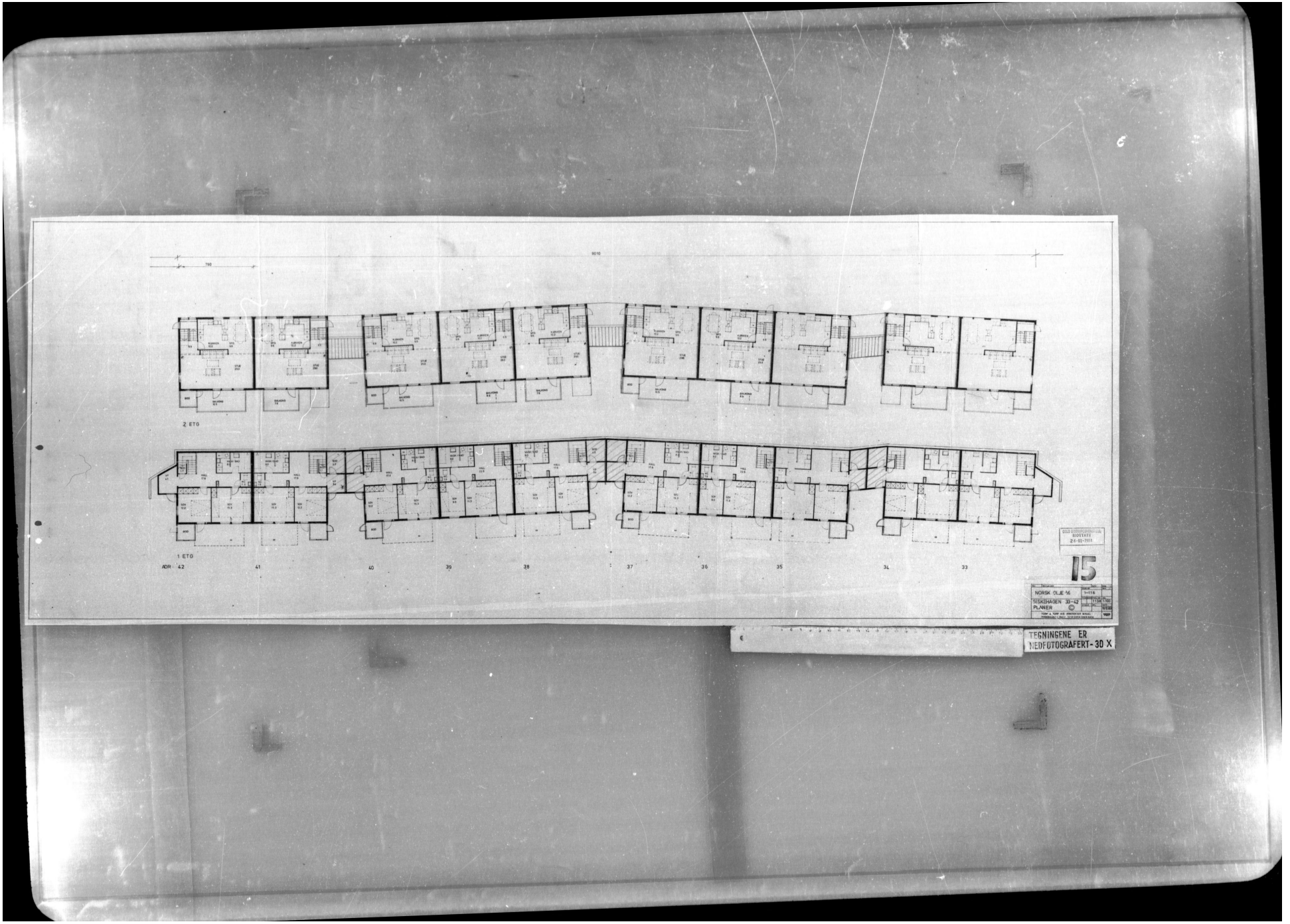
Avdeling Vest
Seksjon Byggekontroll

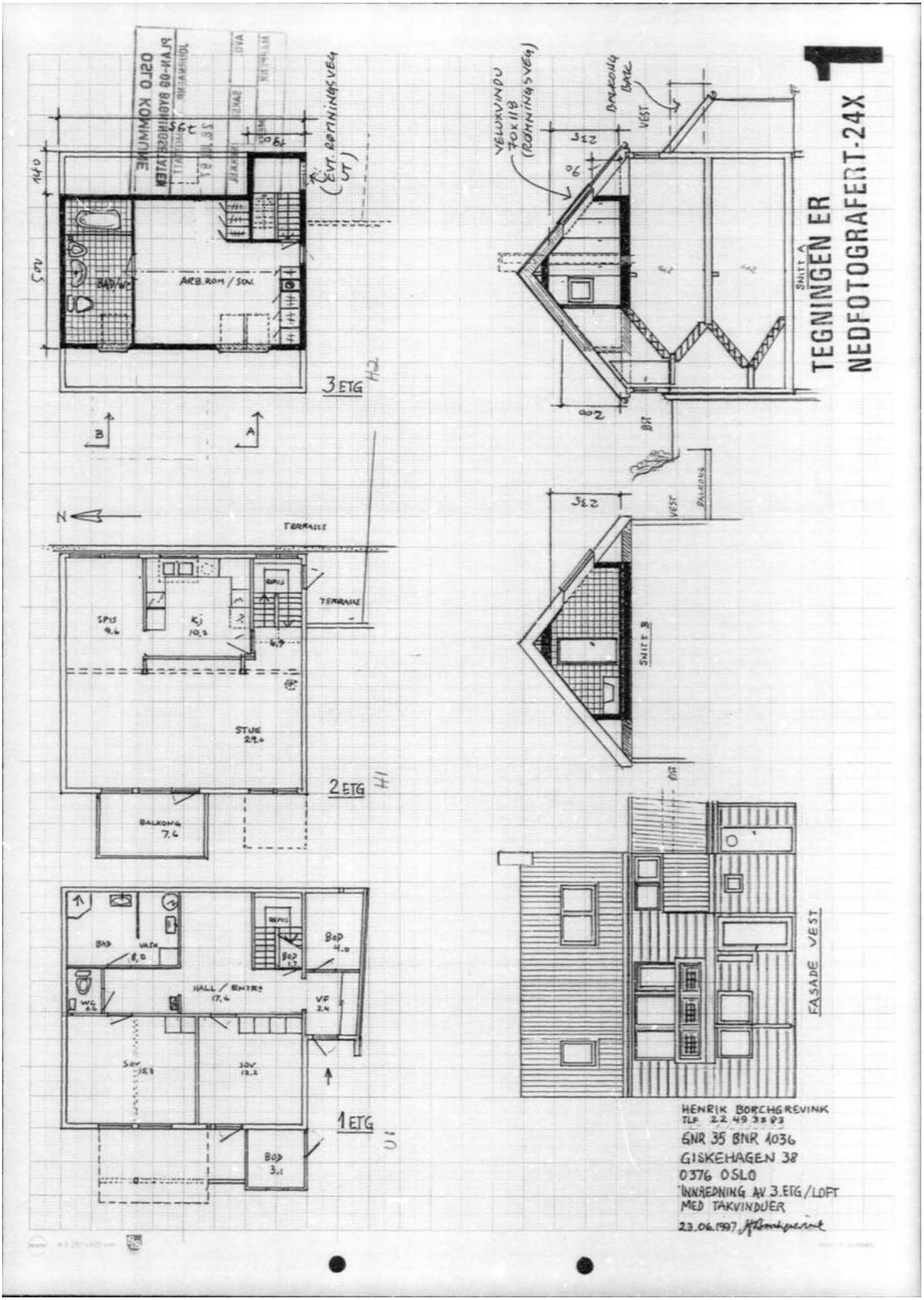
Svein Oddby
Seksjonsleder

Tore Ilseng
Saksbehandler

Likelydende brev sendt til byggherre og ansvarshavende.

Plan- og bygningsetaten Avdeling Vest Byggekontroll
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003 05 58920
Postgiro: 0800 10 41300
Org.nr: 971 040 823


2 ETG
1 ETG
ADR. 42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
15
NORSK OLJE 16
SISKIHAGEN 33-42
PLANER
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X


TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
1
3 ETG
ARB.ROM / SOV.
BAD/WC
(EVT. RØMNINGSVEG UT)
VELUXVINDU FOX118 (RØMNINGSVEG)
BALKONG DØR
VEST
SNITT A
SNITT B
2 ETG
TERRASSE
SPIS 9,6
KJ 10,2
STUE 29,6
BALKONG 7,6
1 ETG
BAD
VASK
BOD 4,0
HALL / ENTRE 17,6
VF 2,4
SOV 15,3
SOV 12,2
BOD 3,1
FASADE VEST
HENRIK BORCHGREVINK
TLF 22 49 38 93
GNR 35 BNR 1036
GISKEHAGEN 38
0376 OSLO
INNREDNING AV 3.ETG/LOFT
MED TAKVINDUER
23.06.1997

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209789
Leveransetype:	Plantegninger (Rekkehus)
Dokumentene er kontrollert:	10.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	GISKEHAGEN 38
Postadresse:	0376 OSLO
Matrikkel:	0301-35/1036

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209789

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
OV/LO

KOPI

Oslo, den
11. januar 1985

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Gnr.35 /bnr.1036 av bnr.251 hus C, Gisløhagen 38, 0376 Oslo 3 Journal 80/4250

Arbeidets art
Rybrev Avsluttende synsforretning 5.12.84

Bygningens art
Del av kjøpeleilighet

Byggherre
Odd Emil Olsnes, Gisløhagen 38, 0376 Oslo 3

Byggemester
Ark.ene Torp & Torp, Prinsensmauet 2, 0275 Oslo 2

Ansvarshavende
Dir. Nils O. Andresen, Postboks 5101 - Majorstua, 0301 Oslo 3

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

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

For bygningssjefen

Olav Vevle

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209789
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	10.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	GISKEHAGEN 38
Postadresse:	0376 OSLO
Matrikkel:	0301-35/1036

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209789

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo

Utskriftsdato: 08.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 08.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

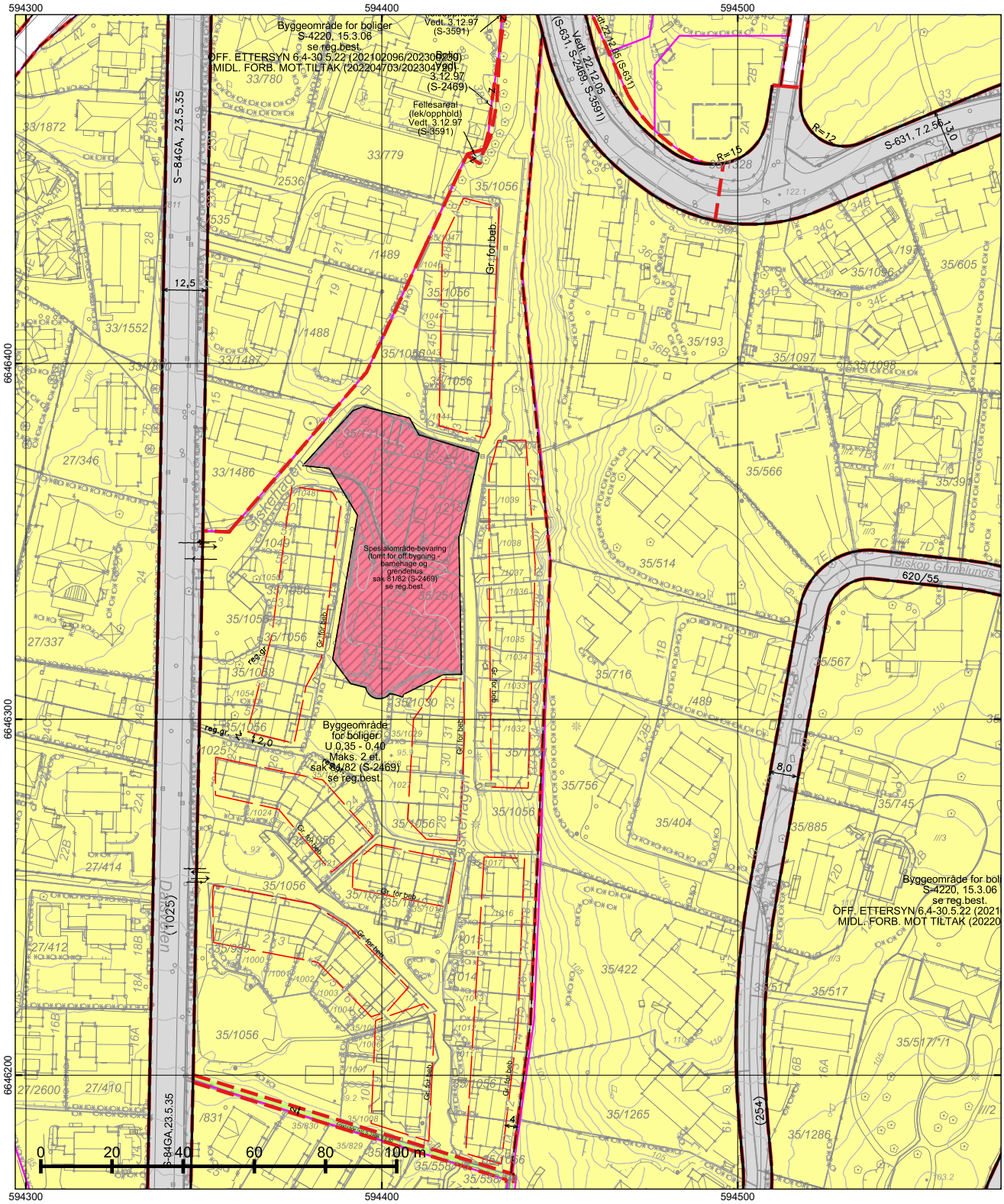
0301-35/1036	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 11 908,16
Eiendomsadresse:	Giskehagen 38 0376 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 5 586,00
Fakturamottaker:	Marki Kristina Giskehagen 38 0376 OSLO		
Eiernavn:	Marki Kristina	Totalt	NOK 17 494,16

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	5 586,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Vann- og avløpsgebyr	11 671,16
Totale avgifter	**17 494,16**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.


594300
594400
594500
6646400
6646300
6646200
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202305
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304
Vedt. 3.12.97
(S-3591)
Bolig
(S-2469)
Fellesareal
(lek/opphold)
Vedt. 3.12.97
(S-3591)
Vedt. 22.12.05
(S-631, S-2469, S-3591)
S-631, 7.2.56
R=12
R=15
S-846A, 23.5.35
12,5
Gr. for beb.
Gr. for bebygg.
Gr. for beb.
Gr. for bebygg.
Gr. for beb.
Gr. for bebygg.
Gr. for beb.
Gr. for beb.
Gr. for beb

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

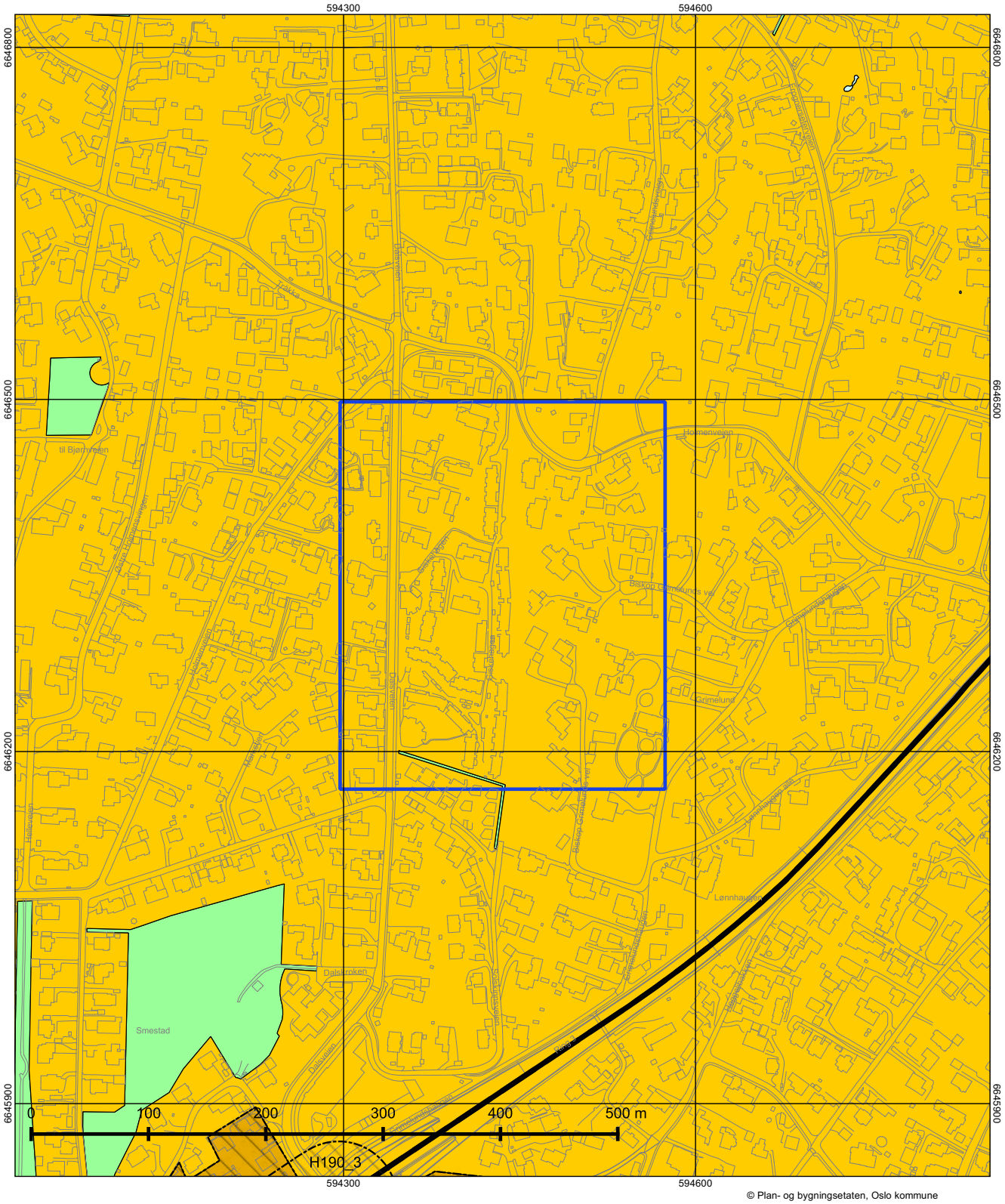
Dato: 04.06.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 335575/ 86534380
Deres ref.: 40865/ ADNO@MSNOP
Adresse: GISKEHAGEN 38
Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/1036

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: 04.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 335575/86534380
Deres ref.: 40865/ ADNO@MSNOP

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

V231281

Endret reguleringsplan for gnr 35, bnr 251,Giske

V231281 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.12.1981
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter:
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se beb.plan vedtatt 29.1.82 ark sak 81/82
Knytning(er) mot andre planer: S-2469

Dokumentet består av 1 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

8182

Klage over byplansjefens vedtak om endret reguleringsplan for gnr 35 bnr 251, Giske. Klaget trukket. se endret reg.plan godkj. v/byplansjefen 23.12.81. se beb.plan godkj. v/byplan-sjefen 29.1.82.

8182 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.03.1982
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198203165
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2469

Dokumentet består av 1 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
OPPMÅLINGSVESENET

M. jnr. 632 - 689/1982.
Gnr. 35 bnr. 999-1056

DAGBOKFØRT
BYSKRIVERN I OSLO
AKER DISTRIKT
05 DEC 83 37879
Dagbokstempel

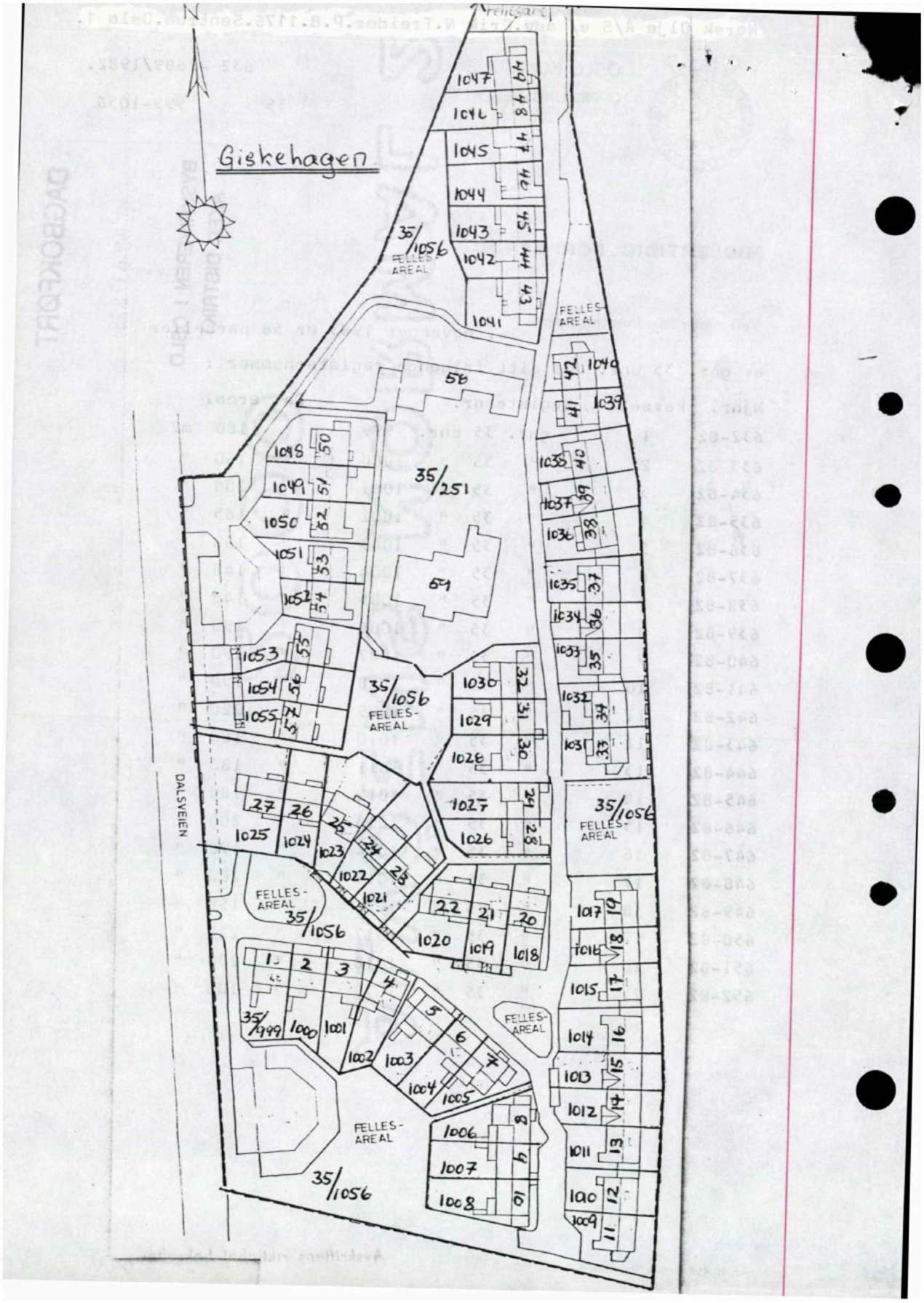
MIDLERTIDIG FORRETNING

Ved midlertidig forretning den 16. november 1983 er 58 parseller av gnr. 35 bnr. 251 gitt følgende registernummer :

Mjnr.	Parsell	Registernr.	Ca. areal
632-82	1	gnr. 35 bnr. 999	180 m2
633-82	2	" 35 " 1000	" 160 "
634-82	3	" 35 " 1001	" 200 "
635-82	4	" 35 " 1002	" 165 "
636-82	5	" 35 " 1003	" 160 "
637-82	6	" 35 " 1004	" 140 "
638-82	7	" 35 " 1005	" 140 "
639-82	8	" 35 " 1006	" 190 "
640-82	9	" 35 " 1007	" 190 "
641-82	10	" 35 " 1008	" 190 "
642-82	11	" 35 " 1009	" 220 "
643-82	12	" 35 " 1010	" 180 "
644-82	13	" 35 " 1011	" 180 "
645-82	14	" 35 " 1012	" 180 "
646-82	15	" 35 " 1013	" 200 "
647-82	16	" 35 " 1014	" 190 "
648-82	17	" 35 " 1015	" 200 "
649-82	18	" 35 " 1016	" 150 "
650-82	19	" 35 " 1017	" 220 "
651-82	20	" 35 " 1018	" 200 "
652-82	21	" 35 " 1019	" 180 "

Nr. 16.456 Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-83

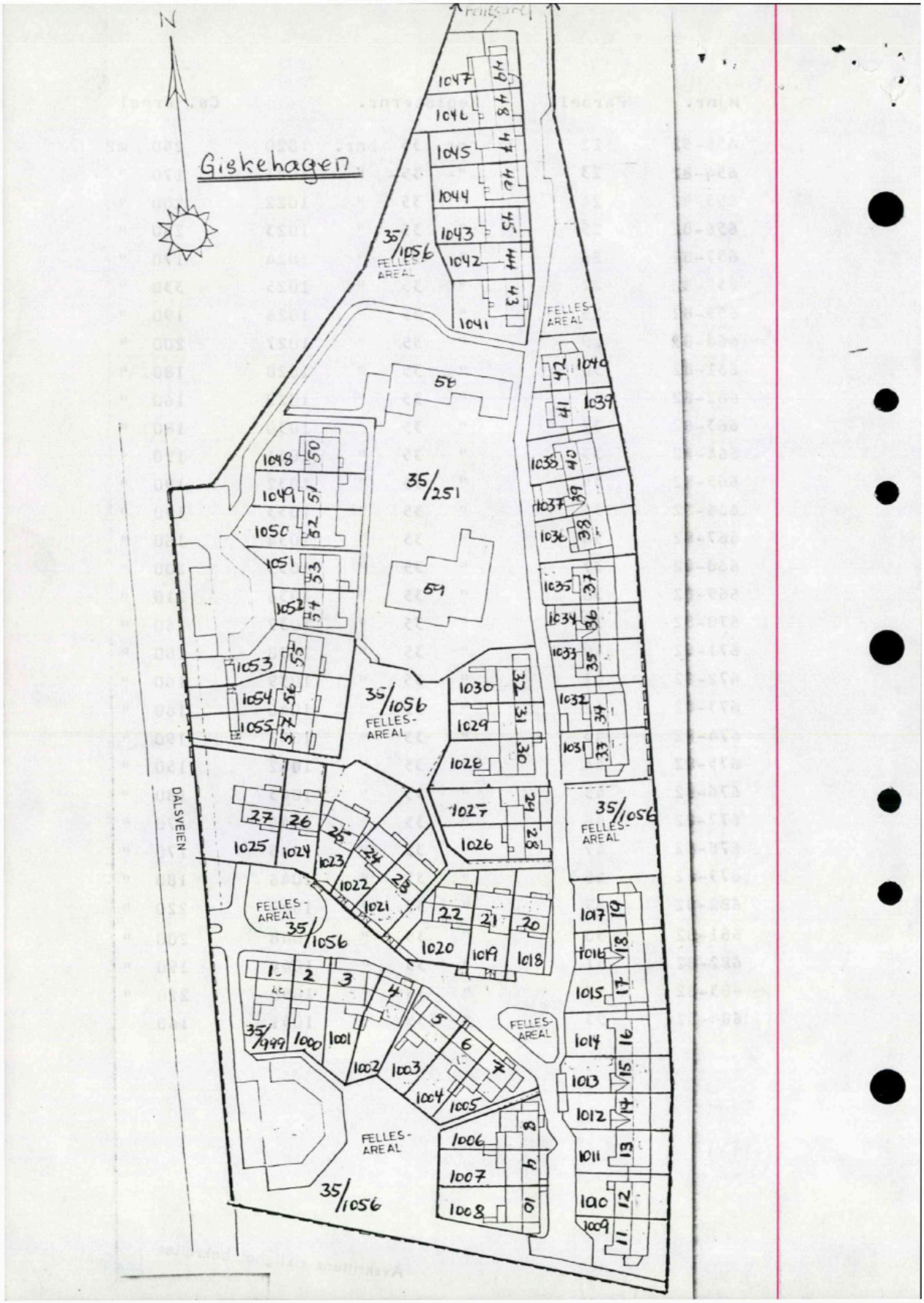
Avskriftens riktighet bekreftes


Giskehagen
N
35/1056
FELLES-AREAL
35/251
58
64
DALSVEIEN
1041
1042
1043
1044
1045
1046
1047
1039
1040
1035
1036
1037
1038
1030
1031
1032
1033
1034
1025
1026
1027
1028
1029
1018
1019
1020
1021
1022
1023
1024
1014
1015
1016
1017
1010
1011
1012
1013
1006
1007
1008
1009
1000
1001
1002
1003
1004
1005

Mjnr.	Parsell	Registernr.				Ca. areal	
653-82	22	gnr.	35	bnr.	1020	240	m2
654-82	23	"	35	"	1021	170	"
655-82	24	"	35	"	1022	200	"
656-82	25	"	35	"	1023	260	"
657-82	26	"	35	"	1024	170	"
658-82	27	"	35	"	1025	330	"
659-82	28	"	35	"	1026	190	"
660-82	29	"	35	"	1027	200	"
661-82	30	"	35	"	1028	180	"
662-82	31	"	35	"	1029	160	"
663-82	32	"	35	"	1030	180	"
664-82	33	"	35	"	1031	190	"
665-82	34	"	35	"	1032	190	"
666-82	35	"	35	"	1033	190	"
667-82	36	"	35	"	1034	160	"
668-82	37	"	35	"	1035	200	"
669-82	38	"	35	"	1036	210	"
670-82	39	"	35	"	1037	160	"
671-82	40	"	35	"	1038	180	"
672-82	41	"	35	"	1039	160	"
673-82	42	"	35	"	1040	160	"
674-82	43	"	35	"	1041	190	"
675-82	44	"	35	"	1042	150	"
676-82	45	"	35	"	1043	180	"
677-82	46	"	35	"	1044	170	"
678-82	47	"	35	"	1045	170	"
679-82	48	"	35	"	1046	180	"
680-82	49	"	35	"	1047	220	"
681-82	50	"	35	"	1048	200	"
682-82	51	"	35	"	1049	190	"
683-82	52	"	35	"	1050	220	"
684-82	53	"	35	"	1051	160	

Avskriftens riktighet bekreftes

./.


N
Giskehagen
35/1056
FELLES-AREAL
35/251
54
59
DALSVEIEN
1041
1042
1043
1044
1045
1046
1047
1048
1049
1050
1051
1052
1053
1054
1055
1024
1025
1026
1027
1028
1029
1030
1031
1032
1033
1034
1035
1036
1037
1038
1039
1040
1000
1001
1002
1003
1004
1005
1006
1007
1008
1009
1010
1011
1012
1013
1014
1015
1016
1017
1018
1019
1020
1021
1022
1023

Mjnr.	Parsell	Registernr.	Ca. areal
685-82	54	gnr. 35 bnr. 1052	150 m2
686-82	55	" 35 " 1053	250 "
687-82	56	" 35 " 1054	230 "
688-82	57	" 35 " 1055	200 "
689-82	felles	" 35 " 1056	10900 "

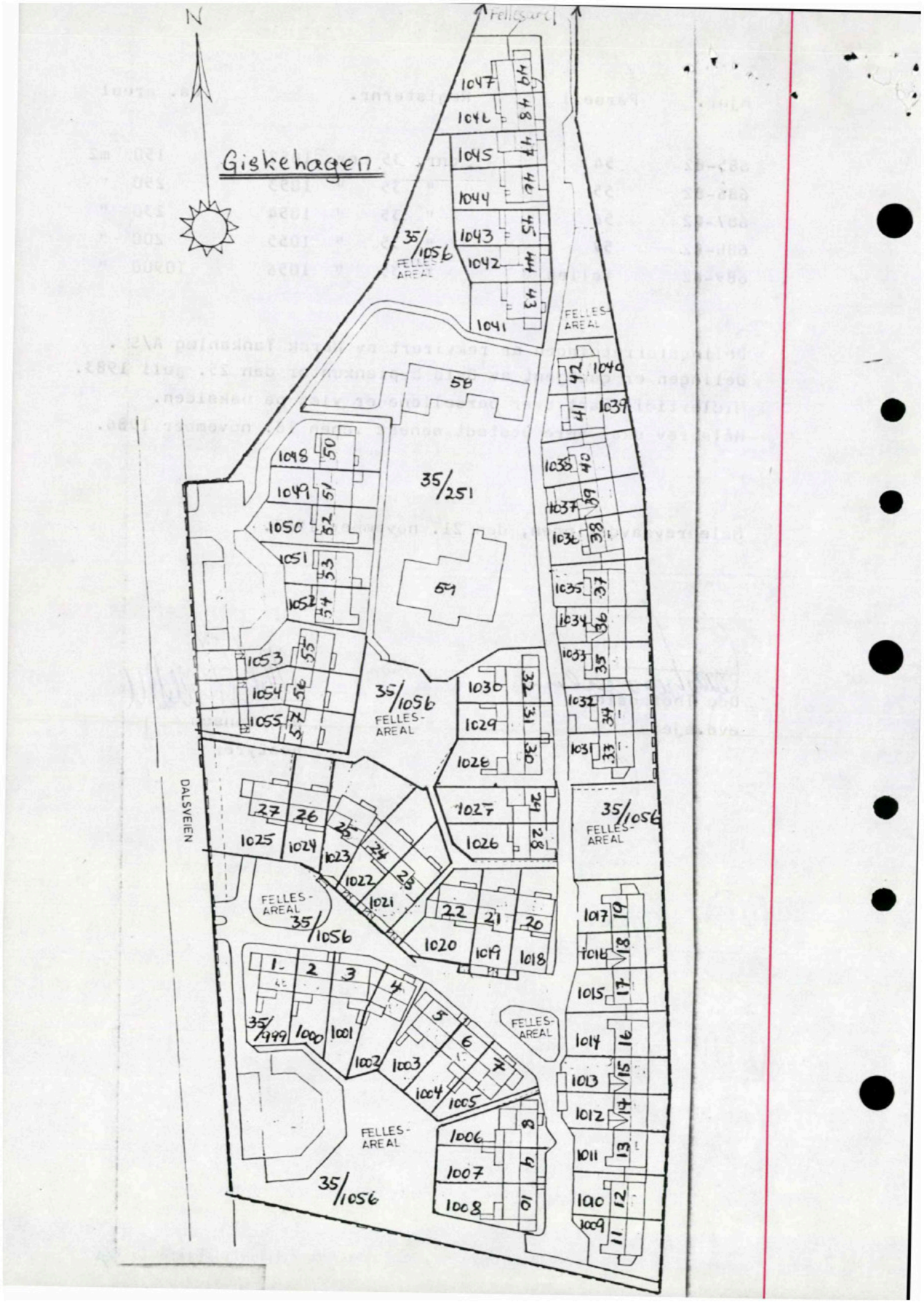
Delingsforretningen er rekvirert av Norsk Tankanlæg A/S .
Delingen er godkjent av Oslo byplankontor den 25. juli 1983.
Midlertidig kart over parsellene er vist på baksiden.
Målebrev skal være utstedt senest innen 16. november 1986.

Målebrevsavdelingen, den 21. november 1983.

Odd Thorsdalen
avd.sjef

Ulf Hansen
bestyrer

Avskriftens riktighet bekreftes

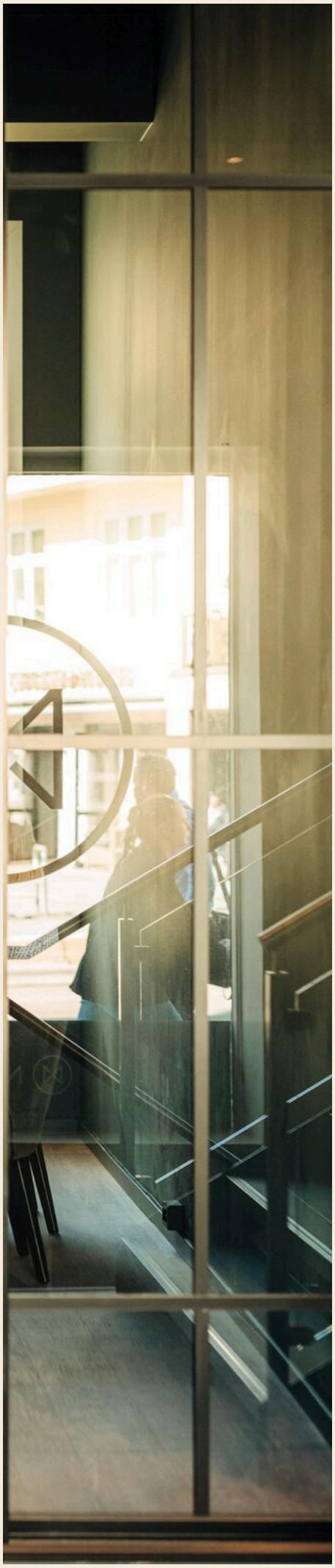

N
Giskehagen
35/1056
FELLES-AREAL
35/251
DALSVEIEN
35/999

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

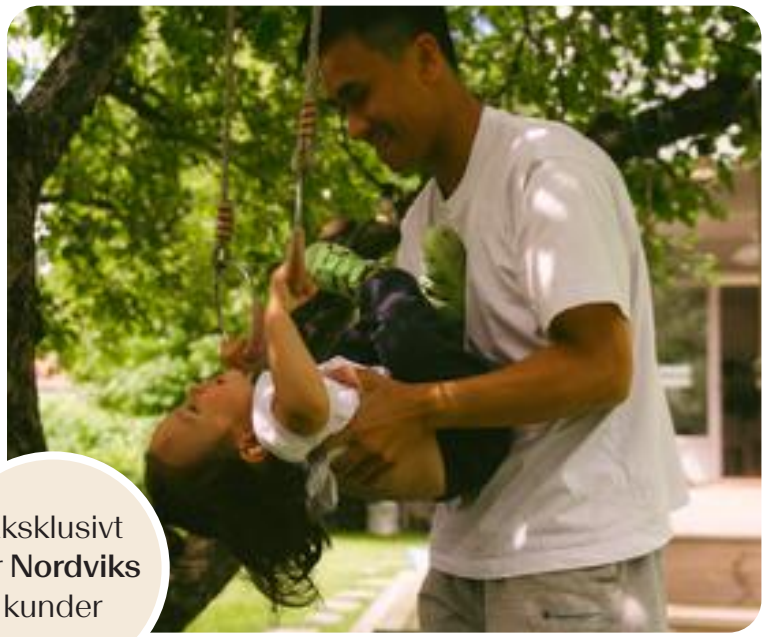


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0304/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Giskehagen 38 0376 OSLO
Matrikkel: Gnr 35, bnr 1036 (ideell andel 1/1) / Gnr 35, bnr 1056 (ideell andel 1/57) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Adrian Nordvik
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
a.nordvik@nordvikbolig.no
971 74 157



Haakon Telle Bøe
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
h.boe@nordvikbolig.no
992 31 757

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: