PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

# GULLERÅSVEIEN 19C

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

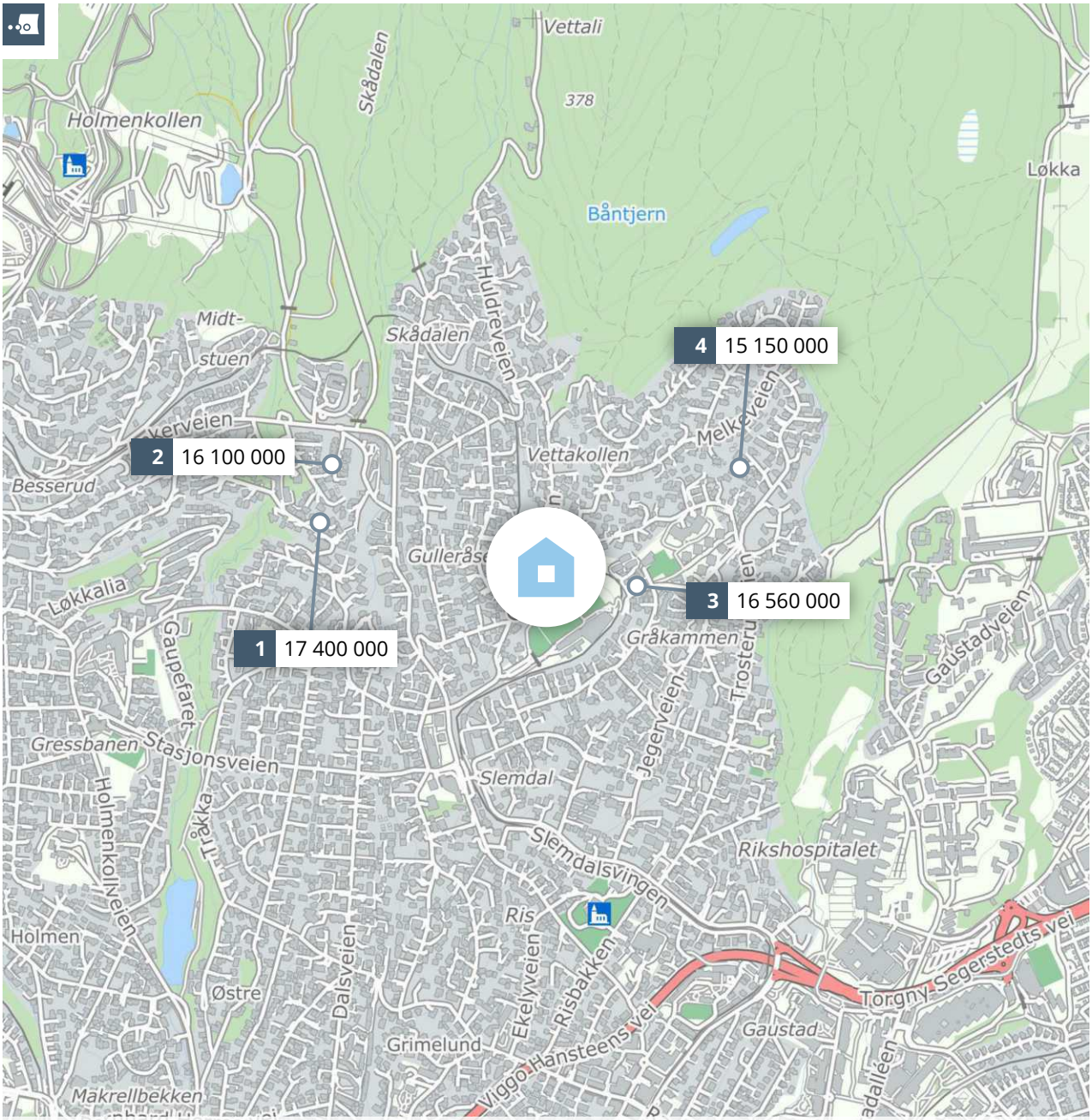
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering
# GULLERÅSVEIEN 19 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 10.11.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Gulleråsveien 19 C, 0779 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 41 BNR 961 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GRÅKAMMEN

Verdivurdert til

# 15 750 000

| - | 15 750 000 | 98 438 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 160 m² | 16 m² | - m² | 59 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 480 m² |
| Byggeår | | | | | | 1981 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller

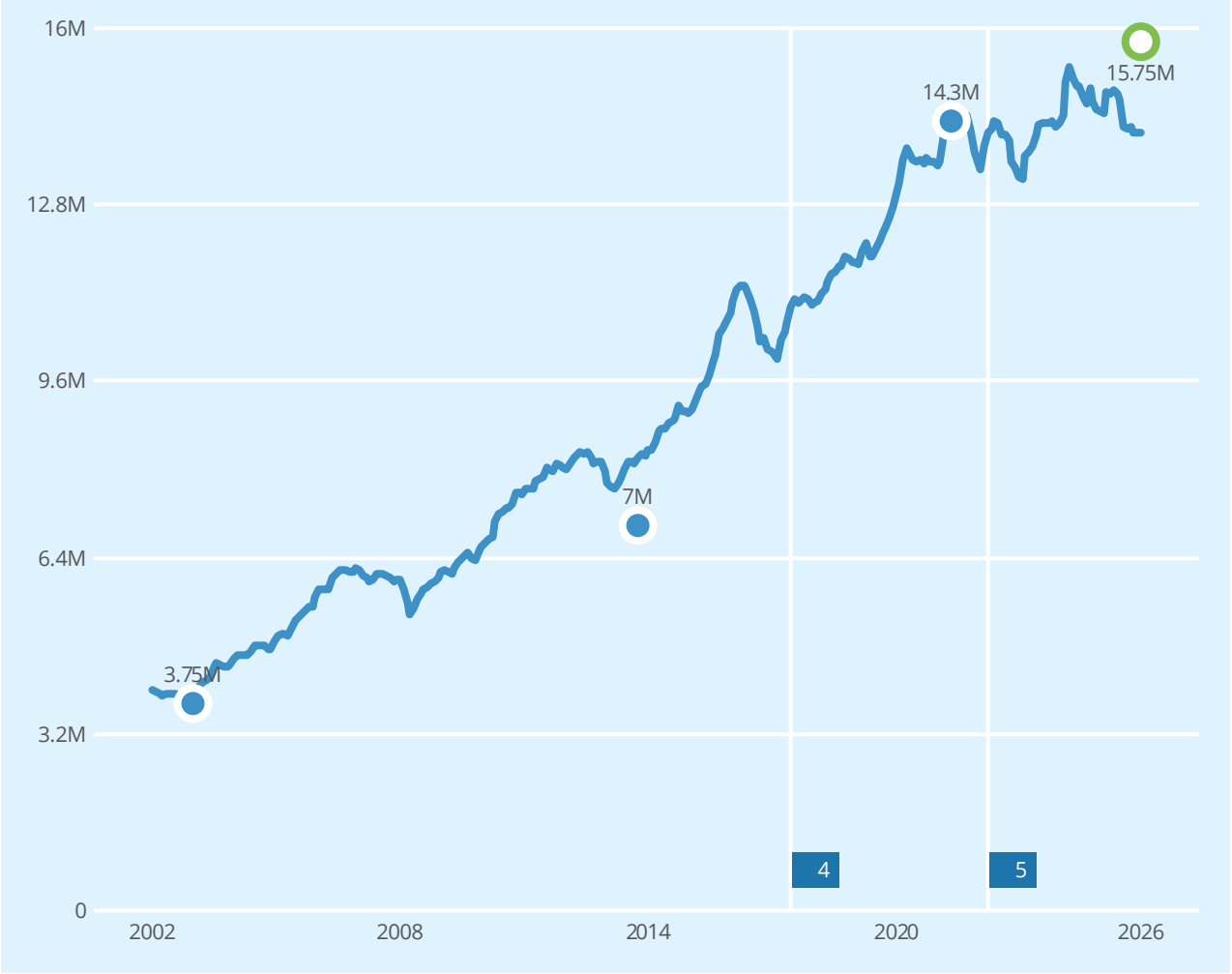
## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Dagaliveien 25 B<br>161 m² 1977 483 m² 5 sov | 02.09.2026 | 17 800 000 | **17 400 000** | 0 | 17 400 000 | **108 075** |
| 2 Kristianiasvingen 36<br>170 m² 1974 329 m² 4 sov | 27.01.2025 | 16 500 000 | **16 100 000** | 0 | 16 100 000 | **94 706** |
| 3 Gråkamveien 4 C<br>188 m² 1994 349 m² 4 sov | 26.08.2025 | 15 800 000 | **16 560 000** | 0 | 16 560 000 | **88 085** |
| 4 Trosterudstien 6 E<br>168 m² 2012 232 m² 4 sov | 18.08.2026 | 15 290 000 | **15 150 000** | 0 | 15 150 000 | **90 179** |

En innholdsrik og familievennlig enebolig med hyggelige uteplasser. Svært attraktiv beliggenhet på Vettakollen i villaområde.

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 02.03.2022 | 11.03.2022 | 09.06.2022 | 12 000 000 | 14 300 000 | 0 | 14 300 000 | 6 |
| 14.02.2014 | | 14.07.2014 | 7 300 000 | 7 000 000 | 0 | 7 000 000 | |
| 20.06.2003 | 05.08.2003 | 05.09.2003 | 3 750 000 | 3 750 000 | - | 3 750 000 | |

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Store deler av huset er oppusset.

## Eneboliger til salgs i Vestre Aker bydel nå

68
eneboliger til salgs

28.5M
27.8M
27.1M
**26 265 000** Prisantydning i snitt
25.7M
25.0M
24.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
113
dager

## Eneboliger solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

49
eneboliger solgt

**18 858 000** Prisantydning i snitt
**17 865 000** Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
65
dager

for 4.3% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**98 438** Gulleråsveien 19 C
Totalpris 15 750 000

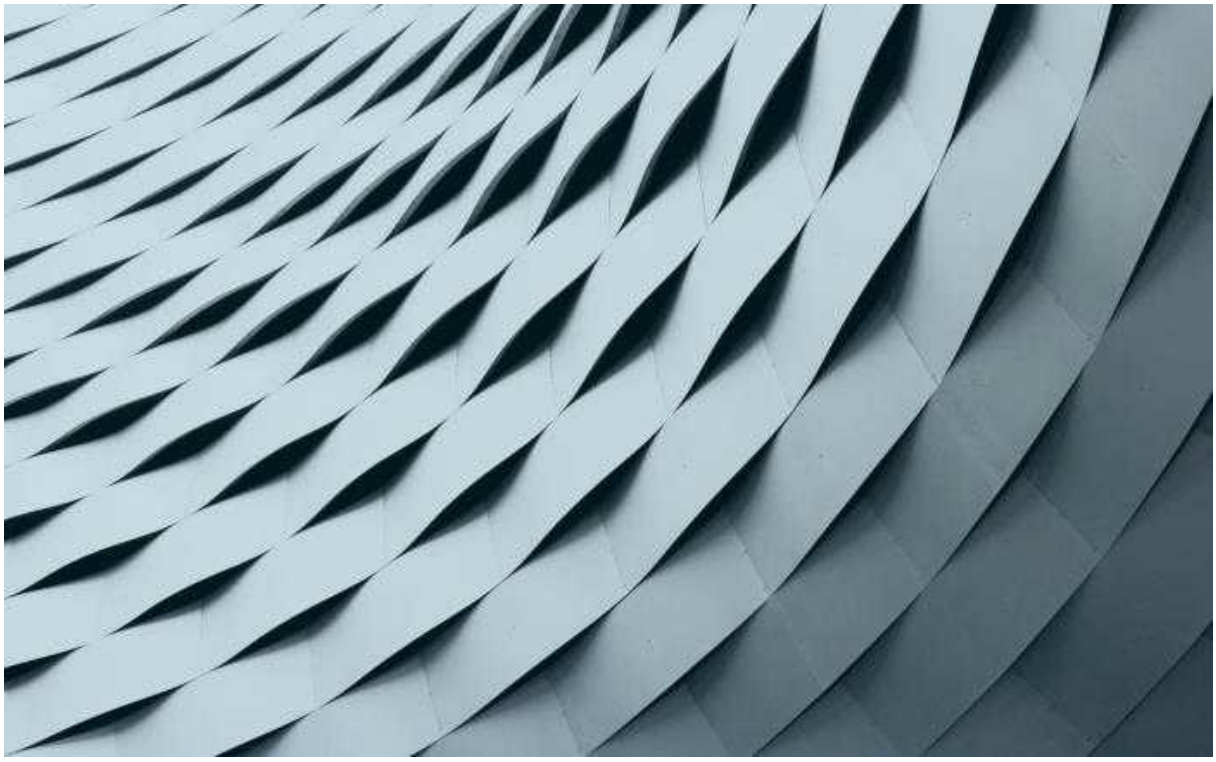
**80 314** Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

**73 944** OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

# Tilstandsrapport

Enebolig
Gulleråsveien 19 C, 0779 OSLO
OSLO kommune
gnr. 41, bnr. 961

**Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 160 m²**



**Befaringsdato:** 24.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2816 **Eiendomsverdi ref nr:** VW3070

**Autorisert foretak:** OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen


**O P Arnesen AS**
**Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig**
**Telefon. 950 70 070**
op@oparnesen.no


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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

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

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

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

# OP Arnesen AS

**Rapportansvarlig**

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.




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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Vettakollen.

Boligen er oppført i 1981 og går over 2 etasjer.

Ombygging og oppgraderinger er gjennomført i 2022.

Vestvendt terrasse på 45 m² og sydvendt balkong på 8 m².

Garasje/uthus oppført i 2018.

1. etasje består av hall m/trapp, bad/wc, vaskerom, vinrom under trappen, stue, bod/teknisk rom og 2 soverom.

2. etasje består av trapperom, kjøkken, spisestue, stue, bad en suite og 2 soverom.

Oppvarming med panelovner og varmekabler.
Vedfyring med peisovn fra 2023 i stuen.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Det er opplyst at planløsningen ble endret i 2022.

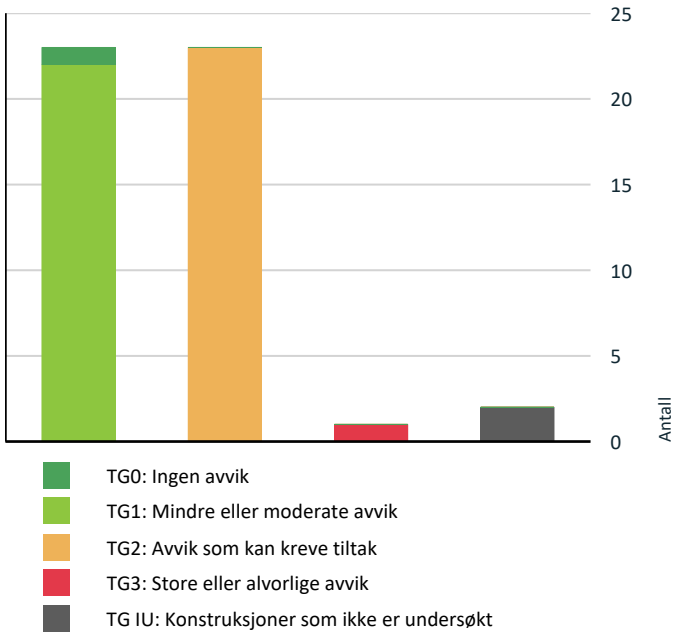
**Garasje/uthus**

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

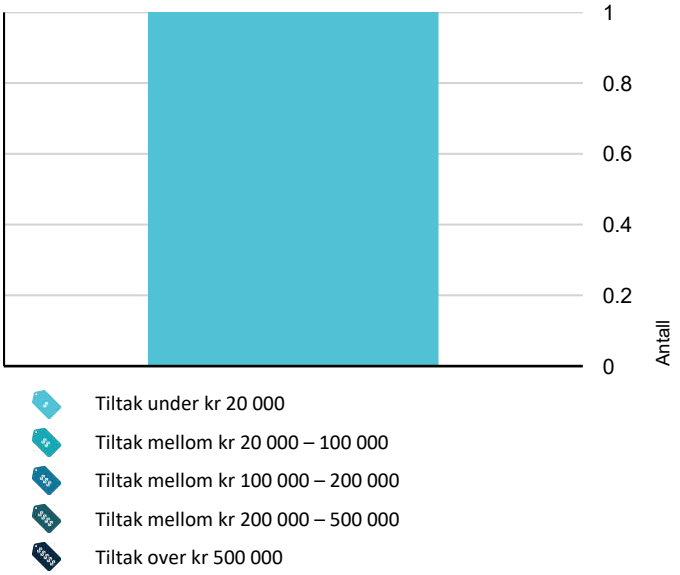
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til måleregleне i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad en suite > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** — Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** — Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vinrom under trappen** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad en suite > Overflater, vegger og himling** Gå til side


## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke håndløper på begge sider i trappeløpet.
- Det mangler samsvarserklæringer for arbeid på det elektriske anlegget fra før 2022.
- Det foreligger ikke samsvarserklæring for solcelleanlegget.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1981

**Kommentar**
Kilde: Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Bolig

| Tilbygg / modernisering | | |
|---|---|---|
| 2022 | Ombygging | Ombygging og endret planløsning. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen består av asfalttakshingel og det er ny shingel i forhold til byggeår oppå den opprinnelige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, utvendige beslag og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**

• Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og alder på taktekkingen er ukjent. Opprinnelig pipe er fjernet og tettingen på taket etter fjerningen må undersøkes nærmere.

**Konsekvens/tiltak**

• Nærmere undersøkelser av taktekkingen ved tetting etter fjernet pipe må gjennomføres da slike reparasjoner medfører at det ikke lenger er en helhetlig taktekking. Det bør i tillegg gjennomføres nærmere undersøkelser av innfestingen av solcellepaneler da disse er festet gjennom taktekkingen noe som kan føre til lekkasjer dersom det ikke er fagmessig utførelse.

### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, utvendige beslag og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**

• Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og vurderingen er basert på alder/materiale. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp/beslag er 25 - 35 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må renner/nedløp/beslag skiftes ut men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltakkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler. Undertak av rupanel. Lagringsloft med adkomst via luke med nedfellbar stige.

**Vurdering av avvik:**

• Det ble observert svertesopp på undertaket. Svertesopp oppstår når varm luft kommer opp på det kalde loftet og kondenserer på undertaket sett i sammenheng med noe begrenset ventilering. Svertesoppen kan vaskes eller skrapes bort.
Det var ikke mulig å undersøke eventuell punktering av dampsperre ved innfelte downlights som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Det var lagret store mengder med gjenstander på loftet og besiktigelsen ble derfor begrenset.

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig og nærmere undersøkelser må gjennomføres. Det bør etableres bedre isolering og ventilering av takkonstruksjonen. Uten tilstrekkelig isolering og ventilering kan skader oppstå dersom eventuelle temperaturforskjeller fører til fuktighet som ikke kan luftes bort. Punktering av dampsperre kan føre til at det kommer varm luft inn i takkonstruksjonen og temperaturforskjeller kan føre til skader.

### TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger er av bindingsverk fra byggeåret kledd med stående panel. Liggende panel på takkonstruksjonen i gavlene. Kledningen på sydveggen er fornyet i forhold til byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

• Det er stedvis noe værslitt kledning og det er påvist spredte råteskader i bordkledningen blant annet på gavlveggen mot øst. Fasader er kun besiktiget fra bakkenivå. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Veggkonstruksjonen bak kledningen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og vurderingen er basert på alder/materiale. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres og det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak kledningen kan skader oppstå dersom eventuell fuktighet bak kledningen ikke kan luftes bort.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2022.
PVC Fastkarmvindu i stuen i 1. etasje fra 2025.
Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 2017.

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer for øvrig med 3-lags isolerglass er fra byggeåret.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

**Vurdering av avvik:**

• Vinduer med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2. Isolerglassruter er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne med fare for varmetap og kondensproblemer.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Hovedytterdør med glassfelt og produksjonsår 2015.
Yale doorman appstyrt kodelås på hoveddøren i 2022.
Balkongdør på kjøkken og soverom med 2-lags isolerglass fra 2022.
PVC-hagedør fra stuen i 1. etasje med 3-lags isolerglass fra 2025.
Heve/skyvedør i 2. etasje med 3-lags isolerglass fra 2007.
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Balkong på 8 m² med utgang fra kjøkken og hovedsoverom.
Eier opplyser at utelys og stikkontakter er frakoblet.
Balkongen er utstyrt med dryppstopp-plater.

### TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stuen på 45 m².
Utstyrt med utelys, stikkontakter, utevannkran og markise.
Overbygget inngangsparti med støpt markterrasse og fliser på 6 m².

**Vurdering av avvik:**

• Det er eldre terrasse i trekonstruksjon med noe skjevhet og tegn til noe svak konstruksjon. Fundamenteringen/innfestingen på undersiden var ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Det er påvist sprekker og løse fliser på markterrassen.

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig og oppgradering av konstruksjonen og rekkverket bør påregnes. Løse fliser og fliser med sprekker må fjernes og underlaget kontrolleres for feil eller mangler. Flisene legges på nytt og eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varmekabler i del av hall m/trapp fra 2022.
Eier opplyser om heltre ruteparkett fra 2022 i 2. etasje.
Enkelte bruksmerker vurderes som normal slitasje.
Det er bomlyd i enkelte fliser som oppstår fordi flisene mangler vedheft til underlaget. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes nøye. Dersom eventuelle sprekker i flisfuger oppstår må det påregnes tiltak.
Kjøkkeninnredningen var plassert på parkettgulvet som ikke er anbefalt da vekten av innredningen kan hindre parkettens bevegelser dersom denne ikke er festet til underlaget.

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

1-stav eikeparkett fra 2022 lagt på opprinnelige fliser i 1. etasje.
Det er opplyst om varmekabler med ukjent alder i stuen.

**Vurdering av avvik:**

• Parketten har enkelte sprekker i endeskjøter og varmekabler har usikker fremtidig funksjon. Gulv på grunnen er en fuktutsatt konstruksjon og nærmere undersøkelser bør gjennomføres.

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. Det er mulig å demontere gulvlister og forsøke å drive parketten sammen. Opprinnelsen til varmekabler og om det er fuktsperre i gulvet bør undersøkes nærmer og da det er registrert noe fukt i betonggulvet.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater.
Det er opplyst om ny platekledning på vegger og himlinger i 2. etasje samt sparkling og maling av overflater i begge etasjer i 2022.
LED-downlights i hall m/trapp, kjøkken, spisestue og stue i 2022.

### ⚠ Radon

**Beskrivelse**

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses. Boligen ligger i et område med "moderat til lav" forekomst av Radon iht kart fra Norges Geologiske Undersøkelse (NGU).

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Peisovn, brannvegg og isolert stålpipe fra 2023 i stuen.
Installert av Varmefag-Drøbak ifølge eier.

### TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Enkelte vegger under terreng i 1. etasje er påforet og platekledd.
Hulltaking er foretatt på et soverom og det er registrert 8,4 vektprosent fukt i trevirke.

Byggteknisk forskrift (TEK10) § 13-19. Byggfukt
For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.
I konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging.



### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Trapp i eikefiner fra Stepmaster med glassvegg og håndløper på en side samt glassrekkverk i 2. etasje.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke håndløper på begge sider i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**

• Håndløper bør monteres.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Malte trefyllingsdører samt formpressede og malte glatte dører.
Skyvedør mellom hall m/trapp og stue.

### TG 1 Garderober

**Beskrivelse**

Måltilpassede garderobeskap fra Garderobegutten på hovedsoverommet.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

**Beskrivelse**

Det er opplyst at badet ble pusset opp i 2014.

### 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrom.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

### 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger og malt himling med innfelte LED-downlights.
Det er opplyst om nye downlights i 2022.

### 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel. Varmekabler med ukjent alder har usikker fremtidig funksjon.

### 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og antatt fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen og det er ukjent utførelse av rørgjennomføringer i våtsone.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og innhent dokumentasjon om mulig. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i fuktskader.

1. ETASJE > BAD/WC

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Kompositttvask.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.

Det er opplyst om ny servant og klosettskål i 2022.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc og innbyggingen er utført av ikke fuktbestandige materialer nærme dusjen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc slik at en eventuell lekkasje kan oppdages og ikke blir mer omfattende enn nødvendig. Innbyggingen av toalettet må fuktbeskyttes eller oppgraderes med fuktbestandige materialer.

1. ETASJE > BAD/WC

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Elektrisk styrt vifte.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler luftespalte under dør.

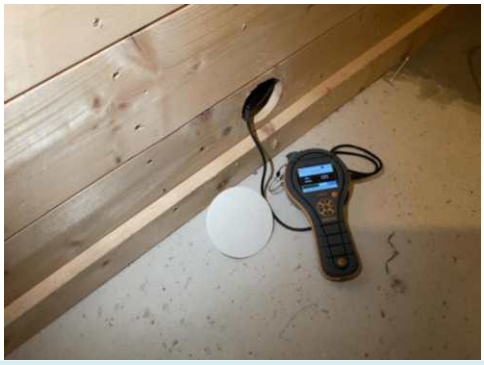
**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende til-luft til våtrom.

1. ETASJE > BAD/WC

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

## Generell

**Beskrivelse**

Vaskerom med ukjent alder.

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrom.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger og malt himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist riss i flisfuger samt at enkelte silikonfuger slipper.

**Konsekvens/tiltak**
• Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Sluket var ikke tilgjengelig så fall på gulvet ble ikke kontrollert men det er tilstrekkelig høyde ved dørterskel. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Varmekabler med ukjent alder har usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Bom i fliser oppstår fordi flisene mangler vedheft til underlaget. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes nøye. Dersom eventuelle sprekker i flisfuger oppstår må det påregnes tiltak.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Eldre sluk uten klemring og ingen synlig membran.

**Vurdering av avvik:**

• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold. Det er opplyst om eldre sluk uten klemring og ingen synlig membran.

**Konsekvens/tiltak**

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
Vaskerom er ikke utsatt for fuktpåkjenning som på et bad i en normal brukssituasjon. Kostnadsestimatet gjelder etablering av tilgang til sluk.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Vaskerommet er utstyrt med:
- Skapinnredning.
- Arbeidsbenk med nedfelt skyllekar.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Understøttelsen av vaskesøylen bør undersøkes nærmere.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon og elektrisk vifte.

**Vurdering av avvik:**

• Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.
Det mangler til-luft med luftespalte under dør.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres bedre ventilasjon slik at svak luftutskifting og luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## 2. ETASJE > BAD EN SUITE

### Generell

**Beskrivelse**

Badet ble etablert i opprinnelig soverom i 2022.

## 2. ETASJE > BAD EN SUITE

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Dokumentasjon er ikke fremvist men eier opplyser at det foreligger.

## 2. ETASJE > BAD EN SUITE

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger og malt himling med innfelte LED-downlights.

**Vurdering av avvik:**

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Vinduet og veggen rundt vinduet må fuktbeskyttes slik at fuktighet ikke kan trenge inn i konstruksjonen og føre til skader.

## 2. ETASJE > BAD EN SUITE

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel. Fallforhold under badekaret er ikke kontrollert.
Det er bomlyd i enkelte fliser som oppstår fordi flisene mangler vedheft til underlaget. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes nøye. Dersom eventuelle sprekker i flisfuger oppstår må det påregnes tiltak.

## 2. ETASJE > BAD EN SUITE

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Sluket var plassert under badekaret og ble ikke besiktiget men eier opplyser at det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran. Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

## 2. ETASJE > BAD EN SUITE

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med:
- Frittstående badekar med dusj.
- Servantseksjon med skuffer og nedfelt steinvask.
- Integrert speilskap.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Innebygde Tapwell blandebatterier på servant, håndusj og takdusj.

Det er ikke spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget wc, men eier opplyser at det er installert sealingbag.
Noe svelling på servantskapet er registrert.

### 2. ETASJE > BAD EN SUITE

#### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Elektrisk styrt vifte.

### 2. ETASJE > BAD EN SUITE

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nybygget i 2022 og det er opplyst at det foreligger dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Nordiska Kök kjøkkeninnredning fra 2022 med fronter i eikefiner og malte glatte fronter. Kvartskompositt benkeplater med underlimt Blanco rustfri oppvaskkum og kvartskompositt backsplash. Komfyrvakt. Ett-greps blandebatteri med spylefunksjon. Integrert sittebenk med oppbevaring.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt 80 cm Induksjonstopp.
- Vinskap med 2 soner.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Bora Induksjonstopp med integrert avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannforsyning med rør i rør system.
Rørfordelingsskap på bad i 1. etasje og i bod/teknisk rom.
Eier opplyser om 3 nye utevannkraner og at det er nytt røropplegg i 2022 samt at det foreligger dokumentasjon.

#### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Det er hovedstoppekran fra byggeåret. Eier opplyser at hovedstoppekranen er plassert i bod/teknisk rom.
Stoppekranen er ikke funksjonstestet.

**Vurdering av avvik:**

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke observert men eventuell staking kan utføres fra sluk eller wc ved å demontere toalettskålen.

#### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler, spalteventiler og åpningsbare vinduer.

**Vurdering av avvik:**

• Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres bedre ventilasjon slik at svak luftutskifting og luftfuktighet ikke fører til utvikling av skader.

#### TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2000 er plassert i bod/teknisk rom.

**Vurdering av avvik:**

• Varmtvannsberederen er over 20 år og vurderingen er basert på alder.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak da berederen fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

#### Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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.*

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap plassert i hall m/trapp.
Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 63 A.
Det er 19 fordelingskurser.
Fjernavlest måler.

Sikringsskap opprinnelig for hybel plassert i stuen i 1. etasje.
Det er 5 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 40 A.

Eier opplyser om samsvarserklæringer for arbeid etter 2022.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler samsvarserklæringer for arbeid på det elektriske anlegget fra før 2022.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende samsvarserklæringer øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæringer om mulig.





## Solcelleanlegg

*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.*

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

**Beskrivelse**

Otovo Solcelleanlegg med innvendig Fronius Inverter plassert i bod/teknisk rom.
Det er opplyst at anlegget ble etablert i 2016.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke samsvarserklæring for solcelleanlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Behov for kontroll av solcelleanlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Solcelleanlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person og eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

## TG 2 Vinrom under trappen

**Beskrivelse**

Det er etablert vinrom med kjøleaggregat for temperaturstyring under trappen i 2022.

**Vurdering av avvik:**

• Eier opplyser at vinrommet er prosjektert av fagfolk, men vinrommet er ikke bygget som et rom i rommet og ventilert som anbefalt når det er store temperaturforskjeller mellom tilliggende rom/konstruksjoner.

• Overvåk tilstanden jevnlig og nærmere undersøkelser må gjennomføres. Store temperaturforskjeller mellom tilliggende rom uten tilstrekkelig ventilering kan føre til kondensering og påfølgende skader.

# TOMTEFORHOLD

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

• Bygningsdelen er skjult i grunnen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er synlig knotteplast som fuktsikring men terrenget er stedvis avsluttet høyere enn fuktsikringen og det er noe terrengfall mot bygningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid før det er behov for utbedring er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av drenering med drensledninger 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. Nærmere undersøkelser bør gjennomføres. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen og fuktsikringen skiftes ut men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Selv om det er drenert rundt bygningen vil det alltid være noe fukt i grunnmuren og gulv på grunnen på grunn av kapillært oppsug fra grunnen. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur av murte lettklinkerblokker (Leca).
Støpte betonggulv på grunnen i 1. etasje.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert noe fukt i betonggulvet og nederst på grunnmuren. Forholdet skyldes kapillært oppsug fra grunnen, hvor konstruksjonens kapillære krefter transporterer fukt opp i mur og betong, samt at dreneringen har noe begrenset effekt. Deler av grunnmuren er skjult i grunnen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen er derfor basert på alder/materiale. Mer enn halvparten av forventet brukstid før det er behov for utbedring er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utbedring av murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. Sørg for god ventilasjon da det kan oppstå skader dersom fuktighet ikke ventileres bort. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

### TG 2 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Natursteinsmur av rød granitt.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist skjevheter i muren.

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

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

• Det er ikke håndløper på begge sider i trappeløpet.

• Det mangler samsvarserklæringer for arbeid på det elektriske anlegget fra før 2022.

• Det foreligger ikke samsvarserklæring for solcelleanlegget.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Håndløper bør monteres.

• Manglende samsvarserklæringer øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil eller mangler. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget eller innhent samsvarserklæringer om mulig.

• Behov for kontroll av solcelleanlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Solcelleanlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person og eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje/uthus



**Anvendelse**
Bod

**Byggeår**
2018

**Kommentar**
Kilde: Eiendomsverdi.no

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**

Garasje med støpt betonggulv.

Vegger er av bindingsverk med stående og liggende panel utvendig.

Saltakkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler.

Undertak av rupanel og taktekking med asfalttakshingel.

Takrenner og nedløpsrør er av plastbelagt stål.

Metall garasjeport og panelt sidedør.

Eier opplyser at elektrisk portåpner er ute av drift.

Det var store mengder med lagrede gjenstander og inspeksjonen ble begrenset samt at eventuelle fallforhold på gulvet ikke ble kontrollert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

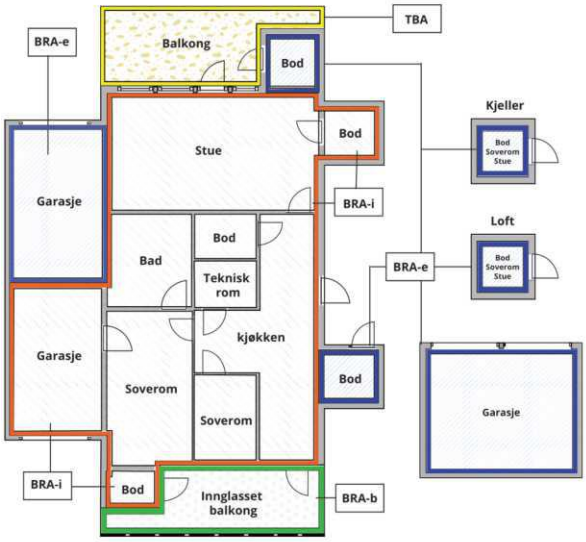
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1. Etasje | 77 | 1 | | 78 | 6 | 2 | 80 |
| 2. Etasje | 83 | | | 83 | 53 | | 83 |
| **SUM** | **160** | **1** | | | **59** | **2** | **163** |
| **SUM BRA** | **161** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Hall m/trapp, bad/wc, vaskerom, stue, vinrom under trappen, bod/teknisk rom, soverom, soverom 2 | Sportsbod, redskapsbod | |
| 2. Etasje | Trapperom, kjøkken, spisestue, stue, bad en suite, soverom, soverom 2 | | |

**Kommentar**

Eksternt bruksareal gjelder sportsbod med utvendig adkomst på 1 m².
Redskapsbod med areal på 2 m² er ikke måleverdig på grunn av takhøyden.
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Det er opplyst at planløsningen ble endret i 2022.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

## Garasje/uthus

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. Etasje | | 15 | | 15 | |
| **SUM** | | **15** | | | |
| **SUM BRA** | **15** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | | Garasje | |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 24.8.2026 | Ole Peter Arnesen | Takstingeniør |
| | Øyvind Holth Eng | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 41 | 961 | | 0 | 479.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Gulleråsveien 19 C, 0779 OSLO

**Hjemmelshaver**
Arnadottir Agnes, Eng Øyvind Holth

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Vettakollen.

### Adkomstvei

Offentlig og privat vei.

### Tilknytning vann

Offentlig via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiet tomt på 480 m².

### Parkering

Parkering på eiendommen.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 25.08.2026 | Eiers egenerklæring er ikke fremvist. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | 24.08.2026 | Opplysninger gitt av eier på befaringen. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 24.08.2026 | Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

| Addresse | Postnr. | Sted |
|---|---|---|
| Gulleråsveien 19C | 0779 | OSLO |
| Meglerfirma | Oppdragsnr. | |
| PrivatMegleren Komplett | 306260187 | |

## Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

Mai 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebank1 Østlandet

Polise/avtalenr.:

27340204

## Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt bad i andre etasje. Bad i første etasje som tilhøret hybelen er gjort om til vaskerom. Vi byttet toalett i hovedbad i første etasje

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar

Jensen Rørservice

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- [x] Nei
- [ ] Ja

4. Ble sluk skiftet?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja bad i andre etasje ble lagt nytt, med nytt sluk, utført av Bad og Flis concept store

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler i nytt bad i andre etasje lagt av Elektrokompetanse

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Elektrokompetanse

## Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- [x] Nei
- [ ] Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- [x] Nei
- [ ] Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Les tilstandsrapport

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- [x] Nei
- [ ] Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Satt inn terrassedør, jobb utført av Murmester J.Ludvigsen AS (forsterkning av åpning i murverk og sette inn terrasse dør og vindu

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Forklar:

utført av Murmester J.Ludvigsen AS

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentet bekrefter at det er montert ny bæring over vindu i u.etg hvor det tidligere var satt inn vindu uten bæring, hvor vindu nå er erstatt av en dør.Det er montert en IPE180 bjelke.Bjelken er montert med god opplager på hver side.Bjelken er montert på lastfordelere.Bjelken er isolert og pusset inn på begge sider.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- [x] Nei
- [ ] Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

## Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- [x] Nei
- [ ] Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Elektrokompetanse

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Forklar:

Elektrokompetanse

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Av hvem?:

Elektrokompetanse

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

- [x] Nei
- [ ] Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- [x] Nei
- [ ] Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Ferdigattest er utstedt: 02.02.2026 for bruksendring av underetasje til bolig og fasadeendringer.Ferdigattest er utstedt: 04.08.2025 for montering av stålpipe og peis.Brukstillatelse foreligger datert: 29.04.1981 samt approbasjon datert: 20.09.1979. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen og garasjen. Når det gjelder boligen er det noe avvik fra disse: I 1. etasje har bad og soverom byttet plass, og vegger og døråpninger er endret.Vinduer og skyvedør i underetasjen er godkjent som utgangsdør og mindre vindu.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

- [ ] Nei
- [x] Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Godkjennelse for garasje foreligger datert: 21.07.2010. Ferdigattest er utstedt: 02.02.2026 for bruksendring av underetasje til bolig og fasadeendringer.Terrassen i 1.etasje er større enn hva byggetillatelsen godkjenner. Støttemuren er i sin helhet oppført på 90 tallet uten nødvendig godkjennelser, og ligger litt over nabogrensen. Det foreligger muntlig samtykke for forholdet mellom eksisterende eier og nabo.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- [ ] Nei
- [x] Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [ ] Nei
- [x] Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

- [x] Nei
- [ ] Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Oppgi type rapport:

se tilstandsrapport

Er forholdet utbedret?

nei

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest er utstedt: 02.02.2026 for bruksendring av underetasje til bolig og fasadeendringer.Ferdigattest er utstedt: 04.08.2025 for montering av stålpipe og peis.Brukstillatelse foreligger datert: 29.04.1981 samt approbasjon datert: 20.09.1979.
Godkjennelse for garasje foreligger datert: 21.07.2010.

## Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

- [x] Nei
- [ ] Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

- [x] Nei
- [ ] Ja

## Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [ ] Nei
- [x] Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

## Dato

10.11.2026

## Signert av

*Øyvind Holth Eng*

*Agnes Arnadottir*

# Gulleråsveien 19C

Nabolaget Gråkammen/Vettakollen østre - vurdert av 82 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Slemdal skole (1-7 kl.)<br>610 elever, 27 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Oslo Montessoriskole (1-10 kl.)<br>220 elever, 15 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Hans Nielsen Hauge grunnskole (1-10...<br>19 elever, 3 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Midtstuen skole (8-10 kl.)<br>531 elever, 31 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Ris skole (8-10 kl.)<br>644 elever, 46 klasser | 22 min<br>1.9 km |
| Blindern videregående skole<br>810 elever, 24 klasser | 7 min<br>3.5 km |
| Persbråten videregående skole<br>650 elever, 25 klasser | 8 min<br>3.5 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Gulleråsen<br>Linje 1 | 1 min<br>0.1 km |
| Slemdal T<br>Linje 1N | 8 min<br>0.7 km |
| Gaustadalléen<br>Linje 17, 18 | 5 min<br>2.3 km |
| Nydalen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 8 min<br>5.6 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 20 min<br>11.1 km |

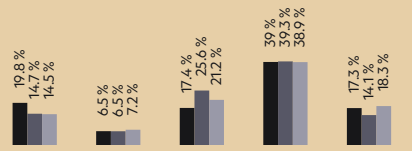
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Davinas (1-6 år)<br>48 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Helenes barnehage (1-5 år)<br>78 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Casa Dei Bambini (2-5 år)<br>22 barn | 14 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Slemdal | 9 min |
| Kiwi Slemdal | 10 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Gråkammen/Vettakollen øst | 1 541 | 571 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 90/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 89/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 73/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

## SPORT

| | |
|---|---|
| Thorsby-bingene / Heming ballbinge | 3 min |
| Heming idrettsanlegg | 8 min |
| Heming Treningssenter | 7 min |
| Mudo Vinderen | 21 min |

«Nærhet til byen, nærhet til marka, hyggelig nabolag, bra skoler. Godt sted å bo.»

— Sitat fra en lokalkjent

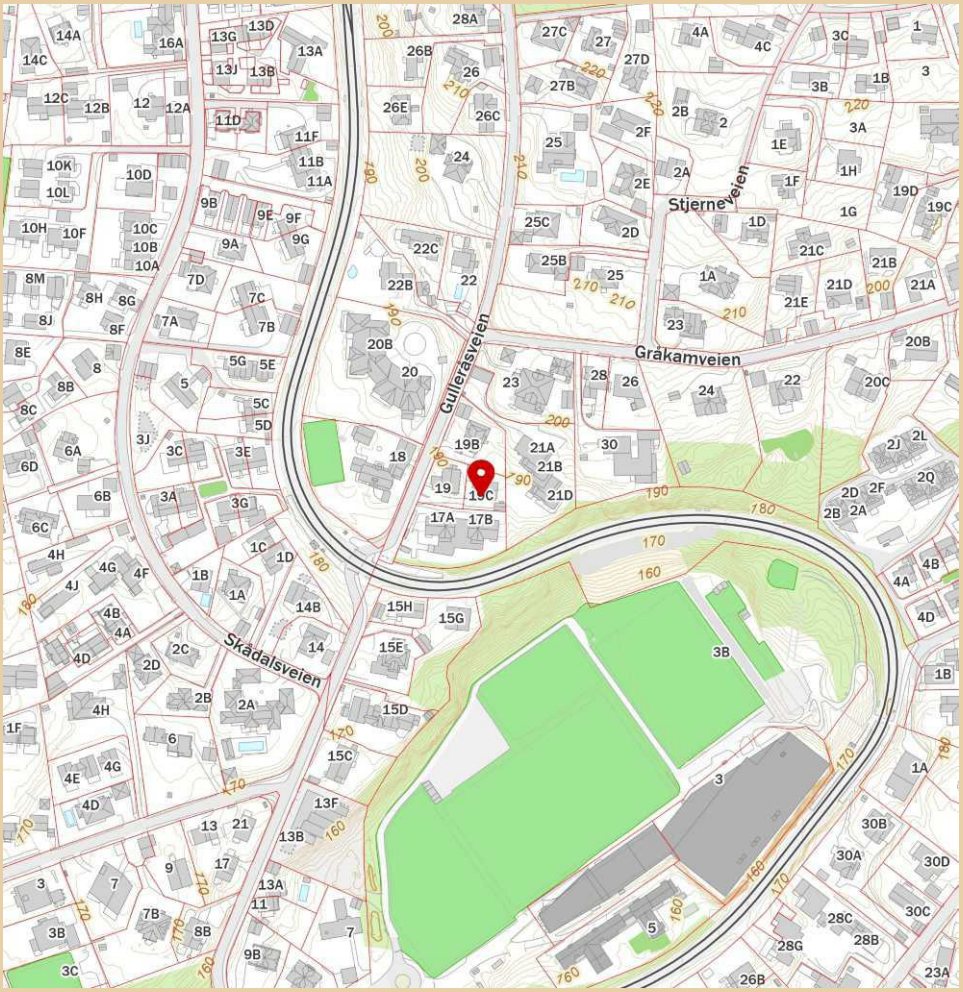
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 94/100

—

**Gateparkering**
Lett 92/100




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

# Gulleråsveien 19C

Nabolaget Gråkammen/Vettakollen østre - vurdert av 82 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Slemdal skole (1-7 kl.)<br>610 elever, 27 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Oslo Montessoriskole (1-10 kl.)<br>220 elever, 15 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Hans Nielsen Hauge grunnskole (1-1...<br>19 elever, 3 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Midtstuen skole (8-10 kl.)<br>531 elever, 31 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Ris skole (8-10 kl.)<br>644 elever, 46 klasser | 22 min<br>1.9 km |
| Blindern videregående skole<br>810 elever, 24 klasser | 7 min<br>3.5 km |
| Persbråten videregående skole<br>650 elever, 25 klasser | 8 min<br>3.5 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Gulleråsen<br>Linje 1 | 1 min<br>0.1 km |
| Slemdal T<br>Linje 1N | 8 min<br>0.7 km |
| Gaustadalléen<br>Linje 17, 18 | 5 min<br>2.3 km |
| Nydalen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 8 min<br>5.6 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 20 min<br>11.1 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Davinas (1-6 år)<br>48 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Helenes barnehage (1-5 år)<br>78 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Casa Dei Bambini (2-5 år)<br>22 barn | 14 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Slemdal | 9 min |
| Kiwi Slemdal | 10 min |

FINN 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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Vinderen Sentrum | 5 min |
| Boots apotek Slemdal | 10 min |
| Vinderen Vinmonopol | 5 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Thorsby-bingene / Heming ballbinge | 3 min |
| Heming idrettsanlegg | 8 min |
| Heming Treningssenter | 7 min |
| Mudo Vinderen | 21 min |

«Nærhet til byen, nærhet til marka, hyggelig nabolag, bra skoler. Godt sted å bo.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

—

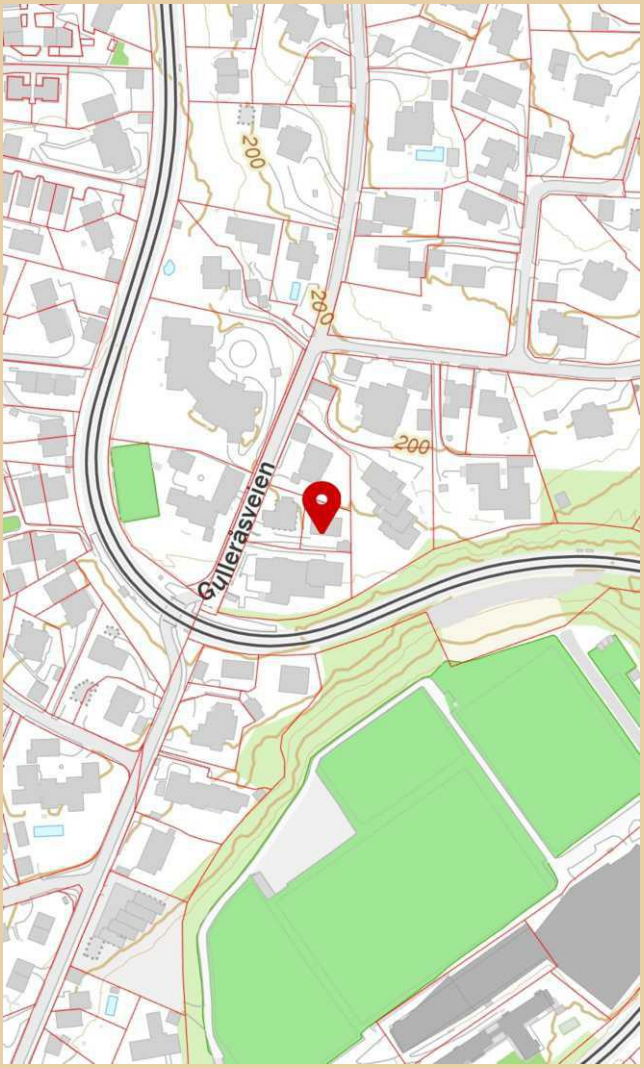
**Støynivået**
Lite støynivå 94/100

—

**Gateparkering**
Lett 92/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane




FINN 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

# Gulleråsveien 19C

Nabolaget Gråkammen/Vettakollen østre - vurdert av 82 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Slemdal skole (1-7 kl.)<br>610 elever, 27 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Oslo Montessoriskole (1-10 kl.)<br>220 elever, 15 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Hans Nielsen Hauge grunnskole (1-1...<br>19 elever, 3 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Midtstuen skole (8-10 kl.)<br>531 elever, 31 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Ris skole (8-10 kl.)<br>644 elever, 46 klasser | 22 min<br>1.9 km |
| Blindern videregående skole<br>810 elever, 24 klasser | 7 min<br>3.5 km |
| Persbråten videregående skole<br>650 elever, 25 klasser | 8 min<br>3.5 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Gulleråsen<br>Linje 1 | 1 min<br>0.1 km |
| Slemdal T<br>Linje 1N | 8 min<br>0.7 km |
| Gaustadalléen<br>Linje 17, 18 | 5 min<br>2.3 km |
| Nydalen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 8 min<br>5.6 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 20 min<br>11.1 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Davinas (1-6 år)<br>48 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Helenes barnehage (1-5 år)<br>78 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Casa Dei Bambini (2-5 år)<br>22 barn | 14 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Slemdal | 9 min |
| Kiwi Slemdal | 10 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Vinderen Sentrum | 5 min |
| Boots apotek Slemdal | 10 min |
| Vinderen Vinmonopol | 5 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Thorsby-bingene / Heming ballbinge | 3 min |
| Heming idrettsanlegg | 8 min |
| Heming Treningssenter | 7 min |
| Mudo Vinderen | 21 min |

«Nærhet til byen, nærhet til marka, hyggelig nabolag, bra skoler. Godt sted å bo.»

— Sitat fra en lokalkjent

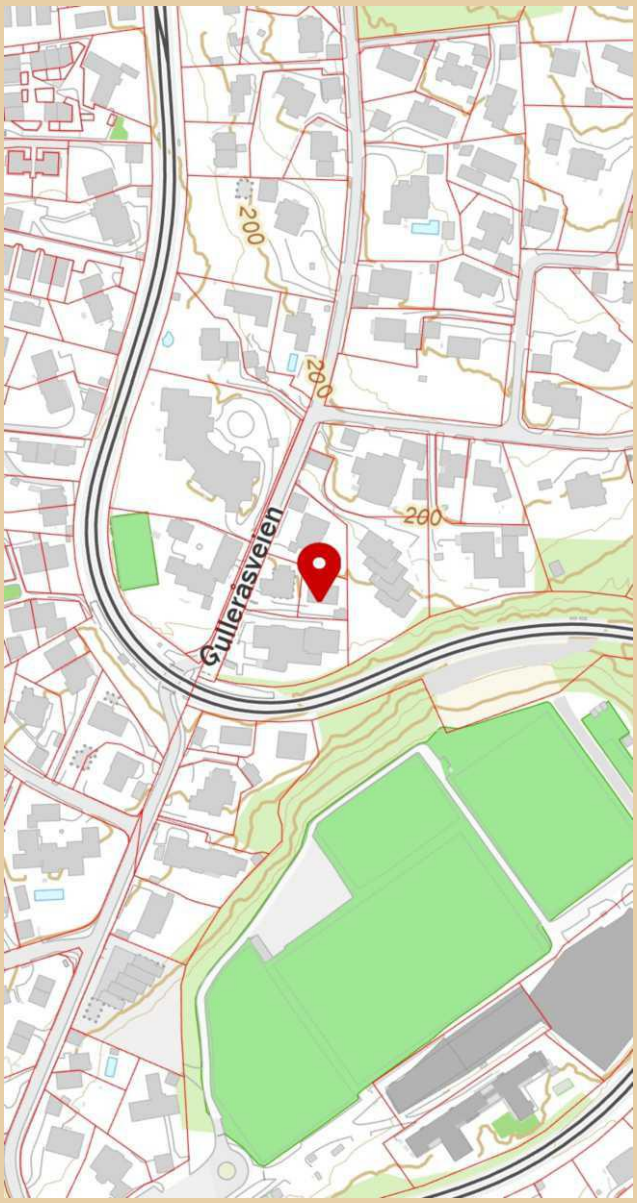
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

**Støynivået**
Lite støynivå 94/100

**Gateparkering**
Lett 92/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

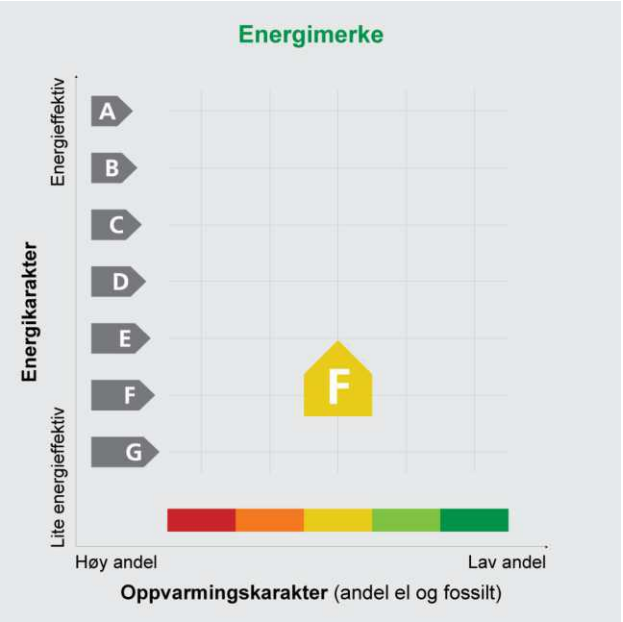
- Egen bil
- Tog/t-bane




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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Gulleråsveien 19C |
| Postnr | 0779 |
| Sted | Oslo |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 41 |
| Bnr. | 961 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2022-1364153 |
| Dato | 01.03.2022 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Sarha pauline Gullåsen |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** **Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2:** **Luft kort og effektivt**
**Tips 3:** **Redusér innetemperaturen**
**Tips 4:** **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig med utleiedel |
| **Byggeår:** | 1981 |
| **Bygningsmateriale:** | Mur/tegl |
| **BRA:** | 161 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Solenergi<br>Ved |
| **Ventilasjon:** | Kun naturlig |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Gulleråsveien 19C
Postnr/Sted: 0779 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 01.03.2022 11:29:49
Energimerkenummer: A2022-1364153
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Sarha pauline Gullåsen

Gnr: 41
Bnr: 961
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og  mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 6: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

### Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

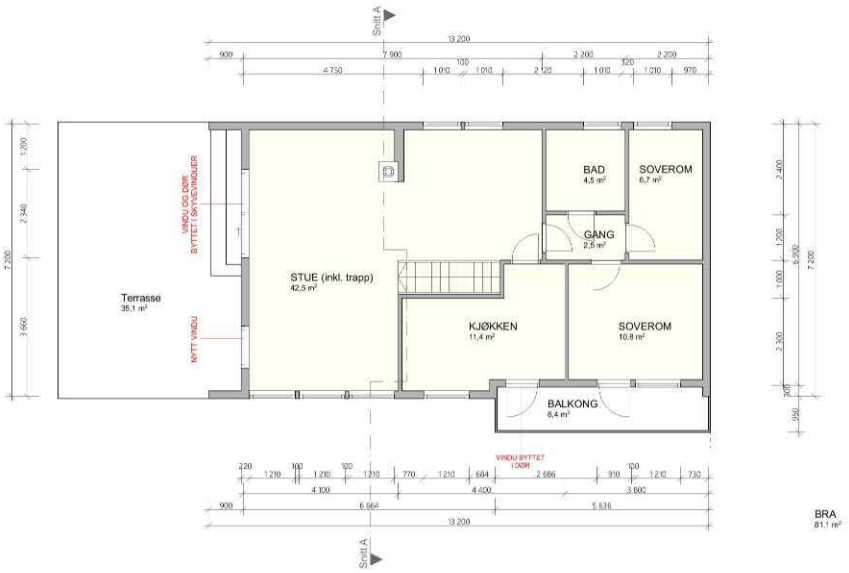
### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

# E11



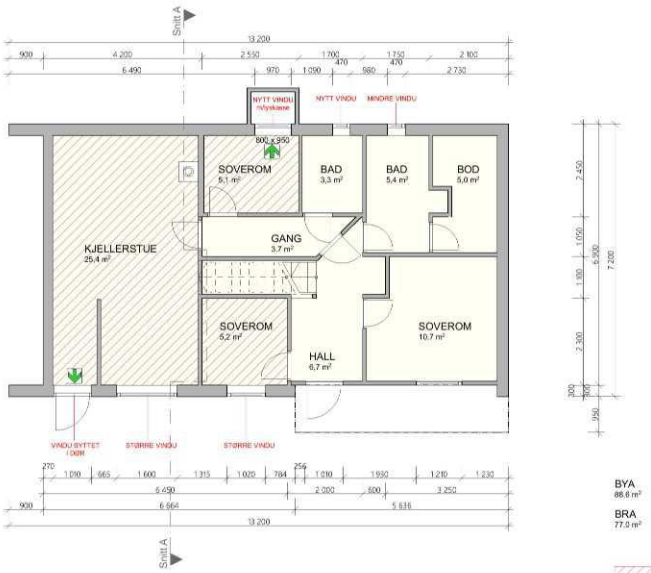

1:100 1. etasje

N

*Opptegnet på grunnlag av gamle tegninger og enkel oppmåling. For salg og produksjon må mål kontrolleres på stedet.*

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver<br>**AGNES ARNADOTTIR OG ØYVIND HOLTH ENG** | Tegning<br>**Plan 1. etasje** | | | Prosjektnr.:<br>**2219** | Dato opprettet<br>**18.10.2022** | | Gnr./Bnr./Festenr.:<br>**41/961** | Målestokk<br>**1:100 A3** | Tegningsnr.<br>**N22-02** | ARKdesign Kari M. Borgen<br>Tlf. 93095580<br>kari@arkdesign.no | ARKdesign |
| Prosjekt<br>**GULLERÅSVEIEN 19C** | NY<br>FASADEENDRINGER,<br>BRUKSENDRING, TERRENGENDR. | | | Fase<br>**Byggesøknad** | Sign.<br>**kmb** | Kontroll<br>**kmb** | Filnavn<br>Gulleråsveien 19C NY Bruksendring+fasader_25 01 2023_REV A.pln | Godkjent<br>**kmb** | Rev. ID<br>**A** | | |
| | | A | Støttemur ved terrasse fjernet | 26.01.2023 | kmb | kmb | | | | | |
| | | Rev | Nr Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr | | | | | |

# E10




BYA
88.6 m²

BRA
77.0 m²

BRUKSENDRING
BRA 36,3 m²

1:100 U. etasje

N

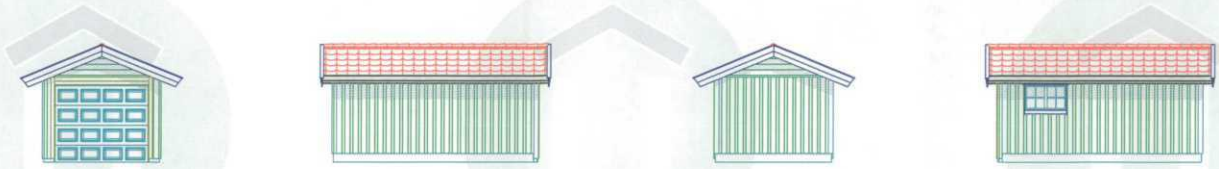
*Opptegnet på grunnlag av gamle tegninger og enkel oppmåling. For salg og produksjon må mål kontrolleres på stedet.*

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver<br>**AGNES ARNADOTTIR OG ØYVIND HOLTH ENG** | Tegning<br>**Plan U. etasje** | | | | | | Prosjektnr.:<br>**2219** | Dato opprettet<br>**18.10.2022** | | Gnr./Bnr./Festenr.:<br>**41/961** | Målestokk<br>**1:100 A3** | Tegningsnr.<br>**N22-01** | ARKdesign Kari M. Borgen<br>Tlf. 93095580<br>kari@arkdesign.no |
| Prosjekt<br>**GULLERÅSVEIEN 19C** | NY<br>FASADEENDRINGER,<br>BRUKSENDRING, TERRENGENDR. | A | | Stabbenur ved terrasse fjernet | 26.01.2023 | kmb | kmb | Fase<br>**Byggesøknad** | Sign.<br>**kmb** | Kontroll<br>**kmb** | Filnavn<br>Gulleråsveien 19C NY Bruksendring-Fasader_25 01 2023_REV A.pln | Godkjent<br>**kmb** | Rev. ID<br>**A** | |
| | | Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr | | | | | | |

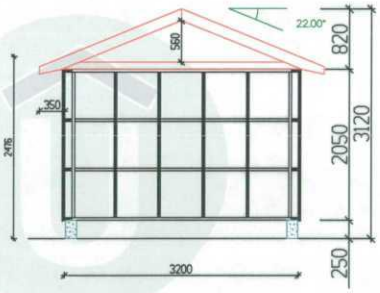
Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

NB! Påføres av kunde:
——— = planlagt terreng
- - - - - - = ordinært terreng

GRIMSTAD® GARASJENE



Fasade Plan




Snitt – 1:50



Perspektiv

UGLAND INDUSTRIER
Tlf.: 37 25 75 00
Fax: 37 25 75 01
Kunde Nr.: 704047
www.garasjer.no

Hovedsponsor for Norges Skøyteforbund

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

UGLAND INDUSTRIER AS
er tilsluttet
TRONDHEIMSVEGGEN
for forhandling av tilbehør og andre leveranseobjekter med sjøhavsjekter

Gro Haaversen Barth

Fasader Snitt Persp

SKALA: 1: 100

TYPE A-1, STANDARD STAAENDE 320 X 560 cm – 22°

| TEGNET AV: | GODKJENT AV: | DATO: |
|---|---|---|
| DP | | 2010-06-24 |

TEGNINGS NR.: 70401504

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Gro Haaversen Barth
Gulleråsveien 19 C
0779 OSLO
grohbarth@hotmail.com

Dato: 21072010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201008378-3 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Viggo Johannes Aune | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | GULLERÅSVEIEN 19C | Eiendom: | 41/961/0/0 |
| Tiltakshaver: | Gro Haaversen Barth | Adresse: | Gulleråsveien 19 C , 0779 OSLO |
| Søker: | Gro Haaversen Barth | Adresse: | Gulleråsveien 19 C, 0779 OSLO |
| Tiltakstype: | Bod/garasje | Tiltaksart: | Oppføring |

# GODKJENT MELDING (GML LOV) - GULLERÅSVEIEN 19 C

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningsloven § 86a

**I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om oppføring av garasje på 17,9m², datert 30.06.2010, mottatt 30.06.2010, vedlagt kart og tegninger.**

**Det foreligger ikke protester til meldingen.**

**Etaten viser til brevet av 16.07.2010 med "sak ikke tatt til behandling". Brevet utgår og garasjen godkjennes herved.**

**Tiltaket tillates nå igangsatt.**

---

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

**Bortfall av tillatelse**
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved mindre tiltak etter § 86 a begynner fristen å løpe fra den dag meldingen er sendt kommunen.

**Melding**
Oppføring av garasje på 17,9m².

**Gjeldende regulering**
Byggeområde for boliger, S-4381, område C, stadfestet11.06.2008.

**Estetiske krav:**
Tiltaket anses ikke å være i strid med estetikkbestemmelsene i plan- og bygningslovens § 74.2 eller gjeldende regulering.

**Ansvar:**
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til denne godkjennelsen må det innsendes en komplett ny melding som må være godkjent før arbeidet kan utføres.
Tiltakshaver må senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig sende underretning til kommunen om at tiltaket er utført i henhold til godkjent melding.

**Avfall:**
Det kreves ikke avfallsplan

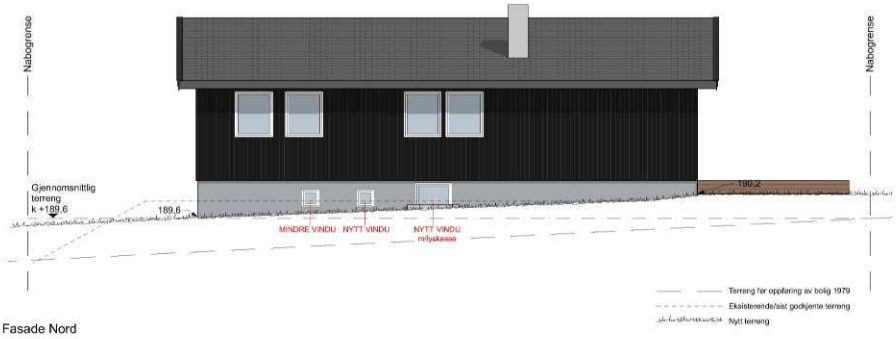
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

***Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:***

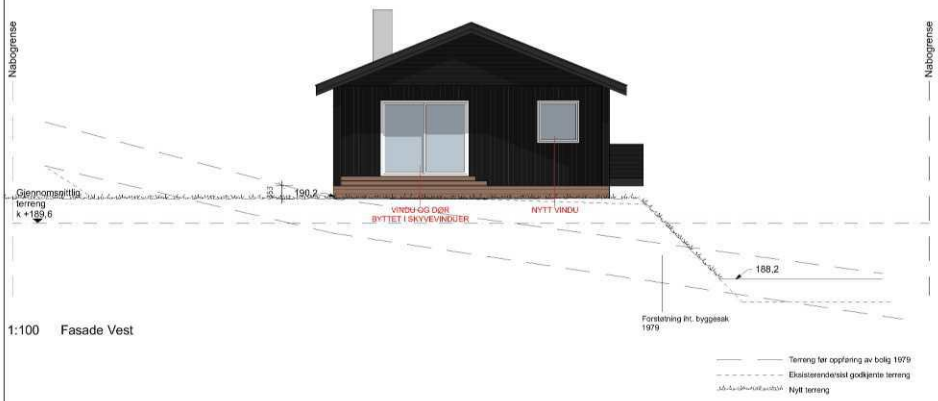
***Viggo Johannes Aune - Saksbehandler***
***Per Arne Horne - Enhetsleder***

**Vedlegg:**
Informasjon om elektronisk saksbehandling

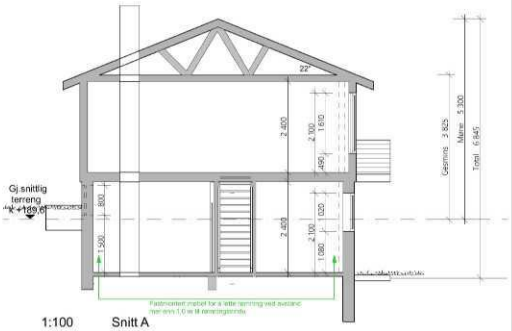
# E8




1:100 Fasade Nord




1:100 Fasade Vest




1:100 Snitt A

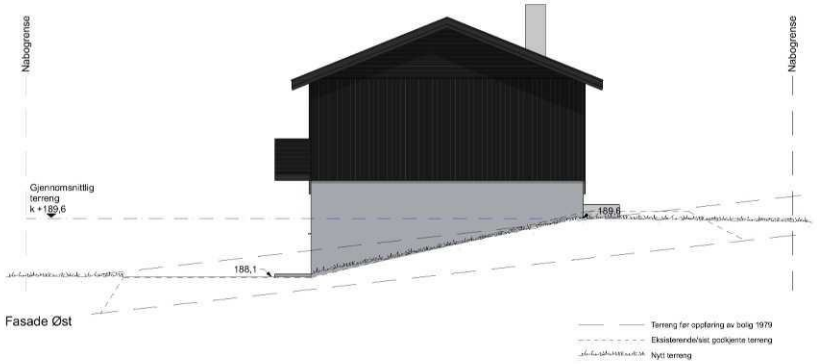
Opptegnet på grunnlag av gamle tegninger og enkel oppmåling. For salg og produksjon må mål kontrolleres på stedet.

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver<br>**AGNES ARNADOTTIR OG ØYVIND HOLTH ENG** | Tegning<br>**Fasade Nord og Vest +Snitt A** | | | | | | | Prosjektnr.:<br>**2219** | Dato opprettet<br>**18.10.2022** | | Gnr./Brnr./Festenr.:<br>**41/961** | Målestokk<br>**1:100 A3** | Tegningsnr.<br>**N42-01** | ARKdesign Kari M. Borgen<br>Tlf. 93095580<br>kari@arkdesign.no | ARKdesign |
| Prosjekt<br>**GULLERÅSVEIEN 19C** | NY<br>FASADEENDRINGER,<br>BRUKSENDRING, TERRENGENDR. | A | | Støttemur ved terrasse fjernet | 26.01.2023 | kmb | kmb | Fase<br>**Byggesøknad** | Sign.<br>**kmb** | Kontroll<br>**kmb** | Filnavn<br>Gulleråsveien 19C NY Bruksendring+fasader_26 01 2023_REV A.pln | Godkjent<br>**kmb** | Rev. ID<br>**A** | | |
| | | Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr | | | | | | | | |

E9




1:100 Fasade Sør




1:100 Fasade Øst

*Opptegnet på grunnlag av gamle tegninger og enkel oppmåling. For salg og produksjon må mål kontrolleres på stedet.*

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver<br>**AGNES ARNADOTTIR OG ØYVIND HOLTH ENG** | Tegning<br>**Fasade Sør og Øst** | | | | | | | Prosjektnr.:<br>**2219** | Dato opprettet<br>**18.10.2022** | | Gnr./Brnr./Festenr.:<br>**41/961** | Målestokk<br>**1:100 A3** | Tegningsnr.<br>**N42-02** | ARKdesign Kari M. Borgen<br>Tlf. 93095580<br>kari@arkdesign.no | ARKdesign |
| Prosjekt<br>**GULLERÅSVEIEN 19C** | NY<br>FASADEENDRINGER,<br>BRUKSENDRING, TERRENGENDR. | A | | Støttemur ved terrasse fjernet | 26.01.2023 | kmb | kmb | Fase<br>**Byggesøknad** | Sign.<br>**kmb** | Kontroll<br>**kmb** | Filnavn<br>Gulleråsveien 19C NY Bruksendring+fasader_26 01 2023_REV A.pln | Godkjent<br>**kmb** | Rev. ID<br>**A** | | |
| | | Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr | | | | | | | | |

~~xxxx

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 41, Bruksnr 961 | **Kommune:** | 0301 | Oslo |
| | | **Bydel:** | 7 | Vestre Aker |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Gulleråsveien 19 C, gatenr 12501<br>0779 Oslo | **Grunnkrets:** | 4611 | Gråkammen |
| | | **Valgkrets:** | 703 | Svendstuen skole |
| | | **Kirkesogn:** | 1050401 | Ris |
| | | **Tettsted:** | 801 | Oslo |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 06.02.1981 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 479,6 kvm | **Skyld:** | | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 06.02.1981 | Avgiver | 0301/41/753 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 0301/41/961 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 3: Enebolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Gulleråsveien 19 C | Bolig | 158,0 | Kjøkken | 7 | 3 | 3 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 88,6 | Rammetillatelse: | 05.12.1979 |
| Bygningsstatus: | Midlertidig brukstillatelse | BRA bolig: | 158,0 | Igangset.till.: | 17.01.1980 |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk | BRA totalt: | 158,0 | Midl. brukstil.: | 29.04.1981 |
| Avløp: | Offentlig kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 80853580 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | | 77,0 | | 77,0 | | | |
| H01 | 1 | 81,0 | | 81,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 23.11.1993 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 81682003 | | | Antall etasjer: | |

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | 15,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 15,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 19.04.2018 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 300150664 | | | Antall etasjer: | 1 |

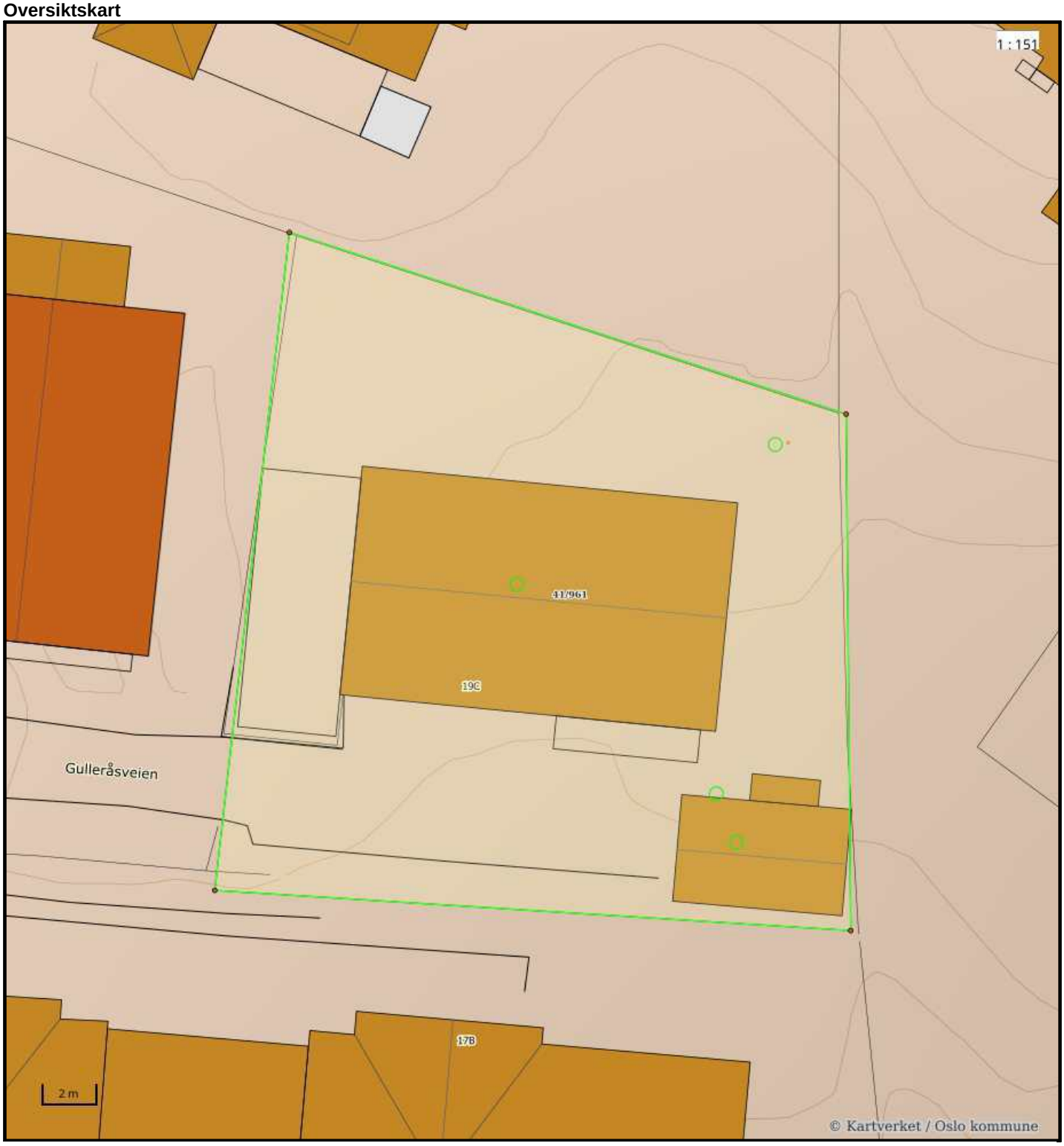
**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | | 15,0 | 15,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**



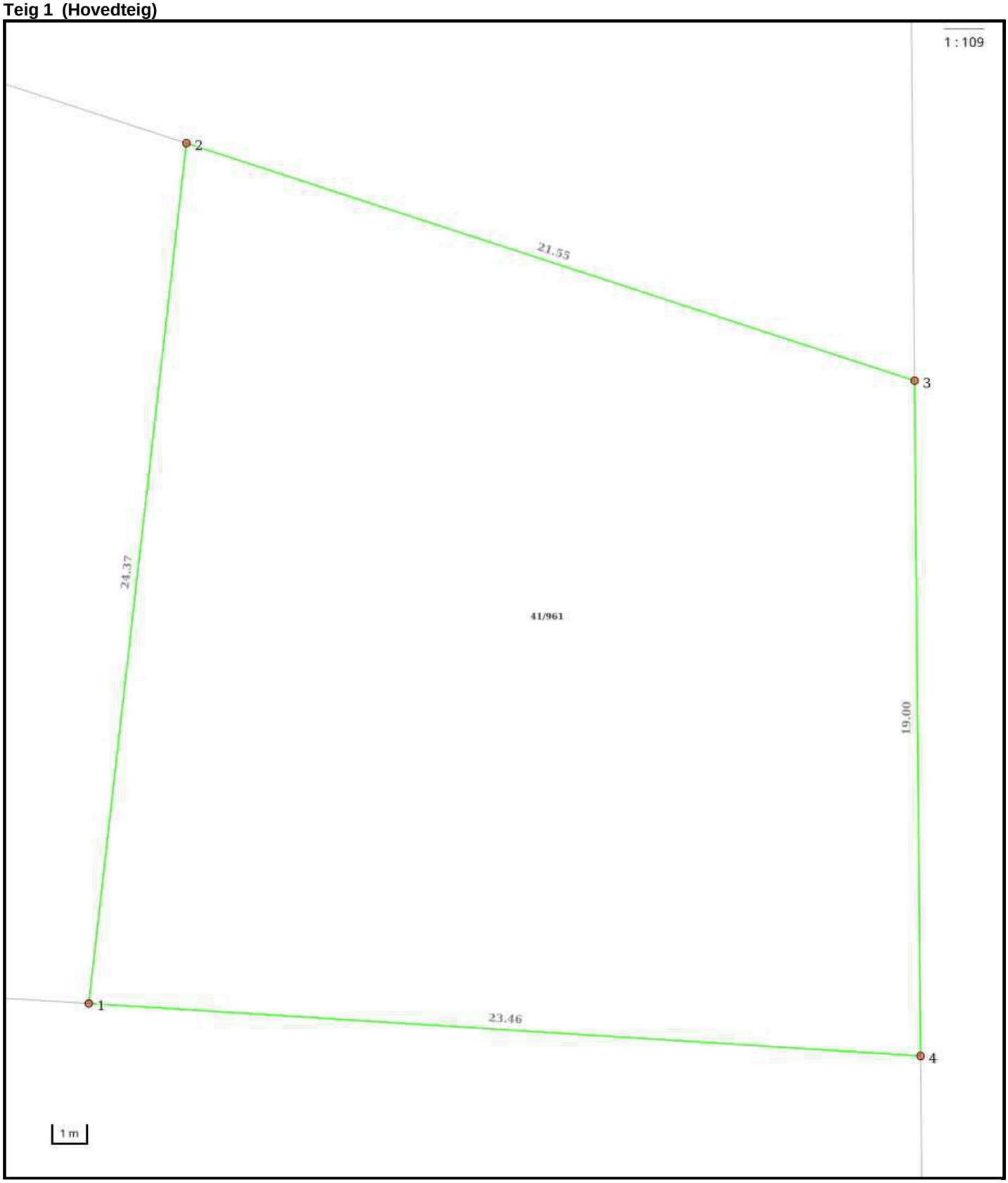

Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 479,60m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 647 737,79 | 594 802,93 | 24,37m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 2 | 6 647 762,15 | 594 803,48 | 21,55m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 3 | 6 647 757,35 | 594 824,49 | 19,00m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 4 | 6 647 738,44 | 594 826,38 | 23,46m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Oslo

Utskriftsdato: 21.08.2026

# 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: 21.08.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-41/961** DelNr. 1

| | |
|---|---|
| Eiendomsadresse: | Gulleråsveien 19C<br>0779 OSLO |
| Fakturamottaker: | Eng Øyvind Holth<br>Gulleråsveien 19c<br>0779 OSLO |
| Eiernavn: | Eng Øyvind Holth |

| | |
|---|---|
| Kommunale avgifter | NOK 26 521,55 |
| Eiendomsskatt | NOK 8 050,00 |
| Totalt | NOK 34 571,55 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 8 050,00 |
| Feie- og tilsynsgebyr | 414,75 |
| Renovasjonsgebyr | 10 972,72 |
| Vann- og avløpsgebyr | 15 134,08 |
| **Totale avgifter** | **34 571,55** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 21.08.2026
Kunde: Joachim Jullum
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538345
Deres ref: 9420303

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 41, BNR. 961.

Vi viser til bestilling av 21.08.2026 for eiendom gnr. 41, bnr. 961.

**GNR. 41 BNR. 961**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.02.1981.

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

**480 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

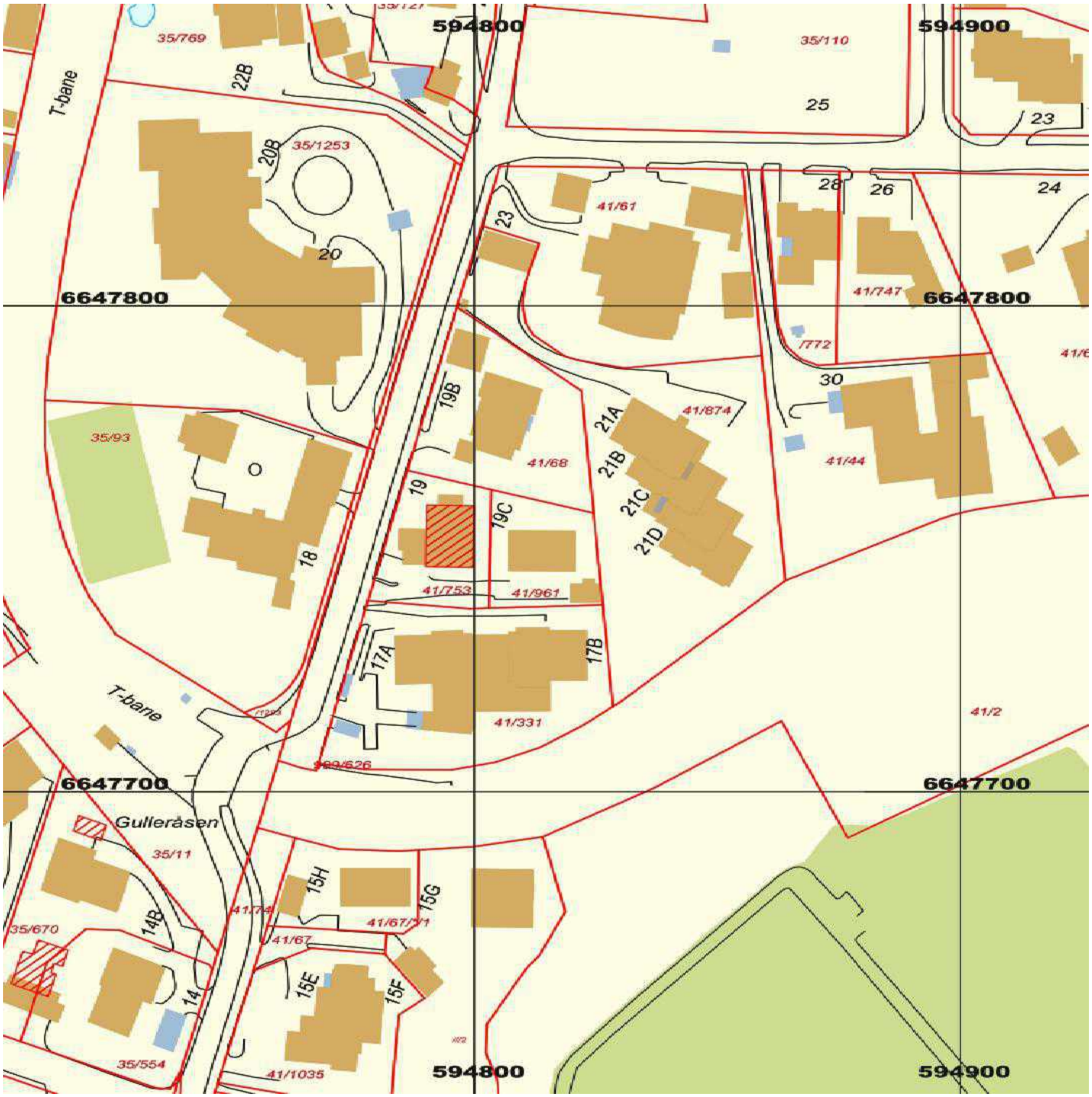
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

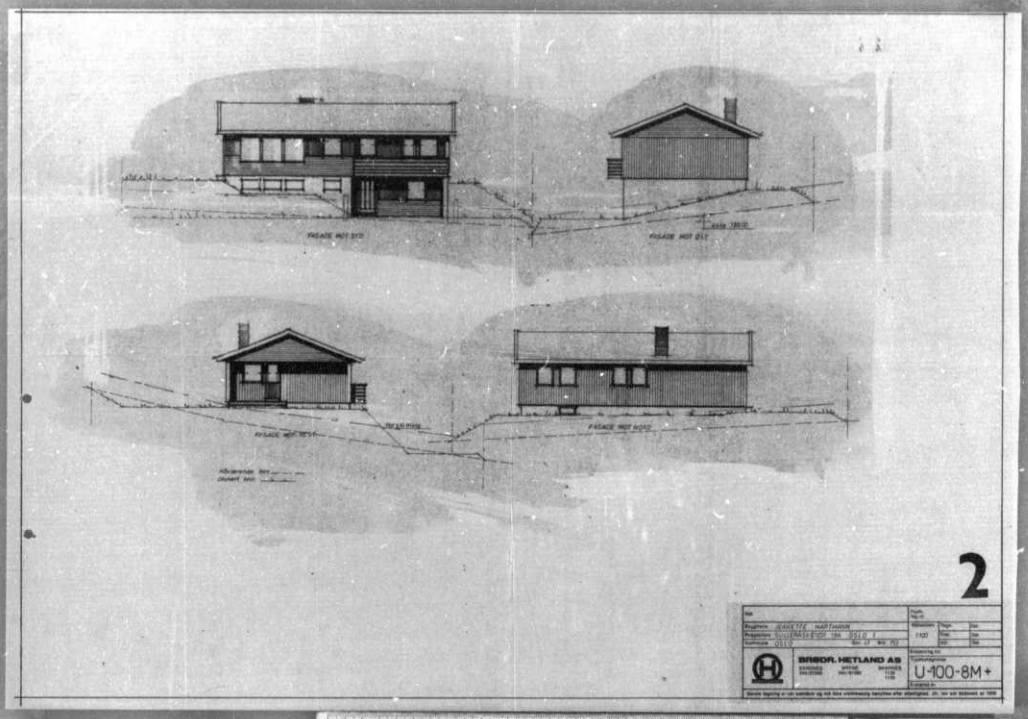
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



2

BRØDR. HETLAND AS

U-100-8M+

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII *11 50 60

**Brukstillatelse.**

**Enebolig**

Arbeidssted: **Gulleråsveien 19**

Matr.nr.: **Gnr.41/bnr.753 av bnr.68**

I nr.: **79/3384**

Byggherre

**Jeanette Hartmann**
**Gulleråsveien 19 B**

**OSLO 3**
**OV/LO**

Ansvarshavende

**Tømmerm. Per Johannessen**
**c/o Brødr. Hetland A/S**
**Postboks 913, Sentrum**

**OSLO 1**

Dato **29. april 1981**

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

1. Terreng må planeres ferdig og skråning ved terrasse sikres med rekkverk eller robust beplantning.
2. Det må monteres forskriftsmessig husnummerskilt.
3. Vinduer i mur må pusses inn eller belistes.
4. Det må ordnes med avtrekk over tak eller avtrekksvifte i vegg på vaskerom.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

**For bygningssjefen**

Overingeniør
Olav Vevle

Bygningsinspektør

*All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.*

Gk. C-2. 5000 Andvurd

20/9

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOPPGAVE FOTOGRAFERT

41/753 av bnr. 68 Gulleråsveien 19

79/3384

Meldt SER hyp. 3 29-4-80

8/5-81 N.U.

" "

" "

Henlegges samtidig eventuell anmodning om gjeng attest inntil videre 4/5-84 ØVi "

23 22 39

Til kopp grunn snitt 4 (Staven)

Tiltaket gjelder Bjørn Berg

Tåsen veien 109, Oslo 8

Fra kopp 95. mnd 18-12-80

Tiltakshaver Per Johannessen c/o Brødr. Helland A/S, Boks 913, Sentrum, Oslo 1

41 44 75

93/C13

Fra kopp grunn snitt

Arbeidets art: Enebolig

Ansvarshavende: Distr.sjef Arvid Andresen

Vogt. 12, P.B. 913, Sentrum, Oslo 1

| Gårdsnr. | Bruksnr. | Parsell | av bruksnr. |
|---|---|---|---|
| 41 | ~~755~~ 961 | | ~~1~~ 753 |

Matr.nr. Gulleråsveien 19C N.U.

Adresse

Byggherre: Jeanette Hartmann.

**Meldinger:**

- ☒ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☒ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Sanert 14/6-84 date U.I.A. sign.

STATISTIKK-PLIKTIG 26/2-80

Ferdigbesiktigelse 31/3-82 OR

**Kan ferdigattesteres**

Oslo, den.....

**Ferdigattestert**.....

| Byggetillatelse | Gravetillatelse |
|---|---|
| 17-1-80 | |
| 1 | |

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO

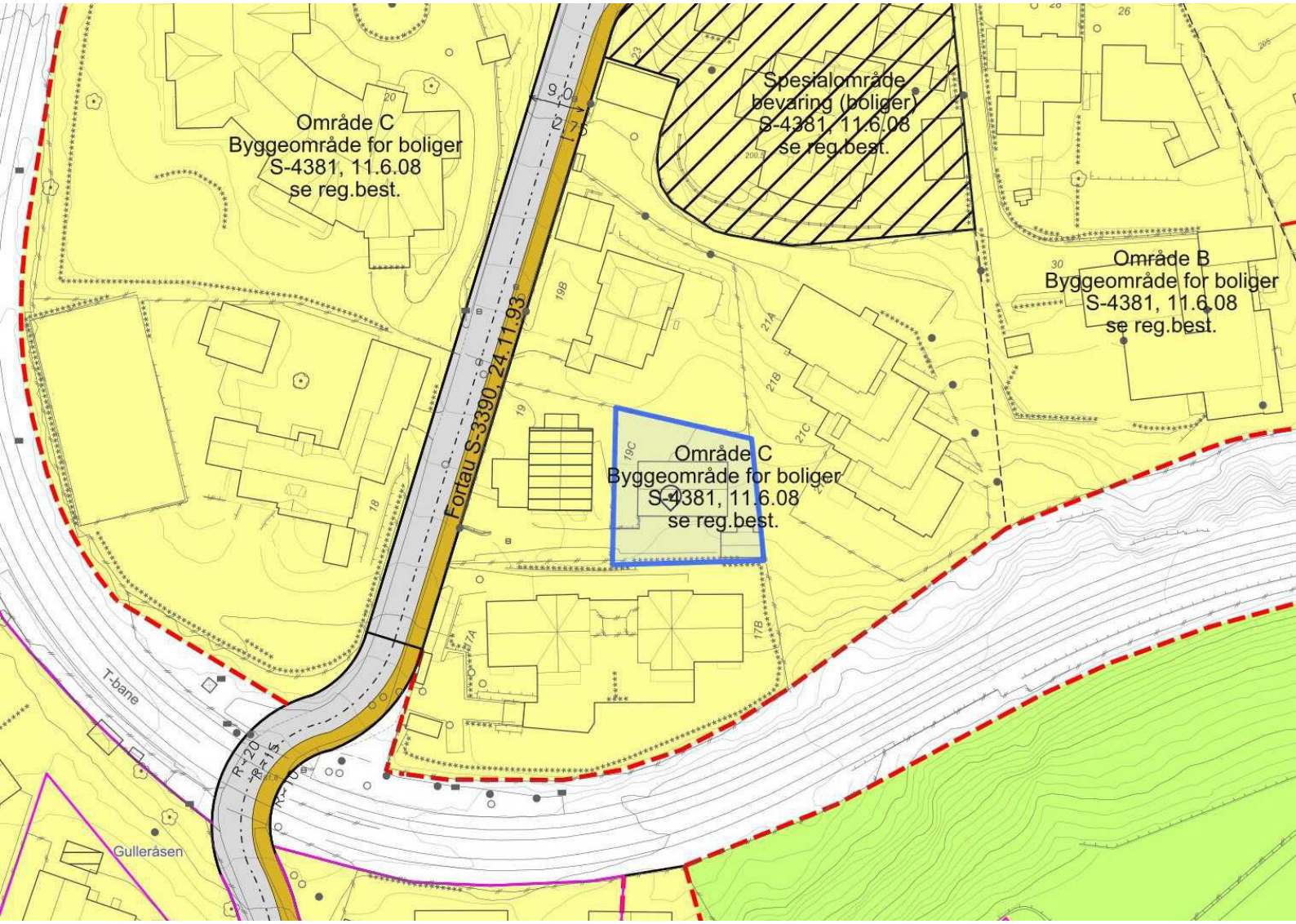
V D.J.nr. 03384

Mottatt 20 SEP 1979

Gnr. Bnr.

Bl.nr.

4000. ANDVORD. 22404/77.


Område C
Byggeområde for boliger
S-4381, 11.6.08
se reg.best.
Spesialområde
bevaring (boliger)
S-4381, 11.6.08
se reg.best.
Område B
Byggeområde for boliger
S-4381, 11.6.08
se reg.best.
Område C
Byggeområde for boliger
S-4381, 11.6.08
se reg.best.
Fortau S-3390, 24.11.93
9.0
7.5
T-bane
R=20
R=15
Gulleråsen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40
Oslo 5

**Melding om gjenstående arbeider.**

R E K

**Enebolig**

| Gulleråsveien 19 | Gnr. 41/bnr. 753 av bnr. 68 79/3384 |
|---|---|

Byggherre

Jeanette Hartmann
Gulleråsveien 19 B

OSLO 3

Ansvarshavende

Tømmerm. Per Johannessen
c/o Brødr. Hetland A/S
Postboks 913, Sentrum

OSLO 1

IB/LO

Dato
16. september 1983

~~Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen ---------- Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet:~~

En viser til melding datert 2.4.82 om gjenstående arbeider ved ferdigbesiktigelse, samt til purring datert 26.1.83.

Tilsyn på stedet den 2.9.83 viser det seg at følgende mangler fremdeles gjenstår:

1. Det må ordnes med avtrekk over tak, eller avtrekksvifte i vegg på vaskerom i u.etg.

2. Lekkasje (kondens) ved avtrekksventil i bad må ettersees og utbedres.

3. Det må tettes for vanninnsig i overgang sokkelflis/vegg i bad 1.etg.

Punkt 1,2 og 3 ble ikke kontrollert datingen var tilstede. Gjenlagt beskjed om avtale for besiktigelse er ikke besvart.
Byggesaken er etterhvert blitt gammel og det påtales at manglene ikke er i orden tiltross for purring og rimelige tidsfrister.
Underretning om arbeidet, eventuelle forsinkelser o.l. utover tidsfristens utløp er ikke innkommet til bygningskontrollen. Det vises til bygningslov med innarbeidet vedtekt for Oslo § 98.3. om ansvarsrett, kopi vedlegges, og vil opplyse at saken vil kunne få konsekvenser for ansvarsrett i Oslo, dersom ovennevnte mangler ikke er rettet innen fastsatt tidsfrist.
Videre vil ikke ferdigattest bli utferdiget før saken er i orden, kr. ovennevnte lov § 99.1.
Ovennevnte må ordnes snarest og senest innen 1. desember 1983.
Fristen må denne gang overholdes.

For bygningssjefen

I. Bue
Overingenier

Bygningsinspektør

*Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og vervesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller ett sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.*

Antrond

Oslo

Utskriftsdato: 21.08.2026

# 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: 21.08.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-41/961** DelNr. 1

| | |
|---|---|
| Eiendomsadresse: | Gulleråsveien 19C<br>0779 OSLO |
| Fakturamottaker: | Eng Øyvind Holth<br>Gulleråsveien 19c<br>0779 OSLO |
| Eiernavn: | Eng Øyvind Holth |

| | |
|---|---|
| Kommunale avgifter | NOK 26 521,55 |
| Eiendomsskatt | NOK 8 050,00 |
| Totalt | NOK 34 571,55 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 8 050,00 |
| Feie- og tilsynsgebyr | 414,75 |
| Renovasjonsgebyr | 10 972,72 |
| Vann- og avløpsgebyr | 15 134,08 |
| **Totale avgifter** | **34 571,55** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

KAKKEL & PEIS SPESIALISTEN AS
Hestehagen 6
1448 DRØBAK

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 04.08.2025 |
|---|---|---|---|
| | 202301964 - 8<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Maren Sofie Duesund | |

Adresse: GULLERÅSVEIEN 19C
Tiltakshaver: AGNES ARNADOTTIR
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 41/961/0/0
Søker: KAKKEL & PEIS SPESIALISTEN AS
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest - Gulleråsveien 19 C

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av stålpipe og peis, mottatt 29.07.2025.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202301964** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plantegning | | | 4/2 |
| Fasadetegning | | | 4/3 |

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

***Maren Sofie Duesund - saksbehandler***
***Belin Fatahi - for enhetsleder Sophie Sterud***

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
AGNES ARNADOTTIR, Gulleråsveien 19C, 0779 OSLO

Oslo

# S-4381

Endret reguleringsplan med reg.best. for Nedre Vettakollen som reguleres til: -Byggeområder: boliger, -Offentlig trafikkområde: vei -Friområder: turvei, park, -Spesialområder: bevaring (boliger), naturvernområde.

**Vedtaksdato:** 11.06.2008
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 199606023
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 199606023

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NEDRE VETTAKOLLEN**
FORTETTING MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDSKAPS- OG VEGETASJONSVERN

Hensikten med reguleringsplanen er å sikre at områdets grønne preg og dermed byens karakteristiske grønne ramme blir ivaretatt ved videre fortetting.

*§ 1. Planens avgrensning*
Bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankart merket BOP-199606023, datert 20.05.2003 og revidert 15.12.2003 samt revidert etter bystyrets vedtak 11.06.2008.

§ 2. *Reguleringsformål*
Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområder: boliger
- Offentlig trafikkområde: vei
- Friområder: turvei, park
- Spesialområder: bevaring (boliger), naturvernområde

§ 3. *Strøkstjenlig virksomhet*
Det kan tillates etablert virksomhet som legekontor, tannlege, barnehage (inntil 10 barn), frisør og lignende, så framt bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene boligstrøket.

§ 4. *Støy*
De laveste verdier i Miljøverndepartementets rundskriv T - 8/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreduserende tiltak iverksettes.

*§ 5. Byggeområde for boliger*
§ 5.1 Utomhusplan
- For byggetiltak som omfatter en eller flere nye boliger skal det sammen med byggesøknad leveres utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal være godkjent før rammetillatelse gis.
- Planen skal vise: bebyggelse (over og under terreng), uteoppholdsareal, atkomst, parkering, eksisterende og framtidig terreng, eventuelle støttemurer, eksisterende vegetasjon som bevares/fjernes og planlagt ny vegetasjon.
- Uteareale skal så langt mulig være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Deler av uteanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår dersom dette er avtalt med bygningsmyndighetene.

§ 5.2 Boligens uteoppholdsareal
- For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende norm:
  - minimum 200 $m^2$ for eneboliger og tomannsboliger,
  - minimum 100 $m^2$ for boliger med bruksareal lik eller større enn 100 $m^2$ i annen boligbebyggelse,
  - minimum 50 $m^2$ for boliger med bruksareal mindre enn 100 $m^2$ i annen boligbebyggelse.
- Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 og areal for kjøreatkomst og biloppstilling tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.
- Ved planer for flere boliger bør en del av uteoppholdsarealet være felles lekeareal.

§ 5.3 Bevaring av vegetasjon
Store trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Dersom et byggetiltak medfører at store trær skades eller fjernes skal de erstattes av 1 eller 2 nyplantede trær. Dersom stammeomkretsen til treet som fjernes er mellom 60 og 90 cm målt 60 cm over terreng skal det erstattes av minimum ett nytt tre. Dersom stammeomkretsen er over 90 cm målt 60 cm over terreng skal minimum to nye trær plantes.

§ 5.4 Plassering av bebyggelse
- Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås et godt funksjonelt og arkitektonisk samspill med eksisterende terreng og omgivelser, og på en slik måte at fjernvirkningen blir minimal. Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og mot nabotomtene. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.
- Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon blir bevart.

Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal begrenses mest mulig. Garasjeanlegg under terreng skal i hovedsak plasseres under bebyggelse.

På Gulleråsveien 24 kan det oppføres ny bebyggelse nord for byggegrensen.

§ 5.5 Utforming av bebyggelse
- Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes slik at området samlet framstår med et godt helhetlig preg, og slik at preget av enkeltstående hus opprettholdes.
- Fasadelengde for sammenhengende bygningsvolumer kan maksimalt være 16 m i områder merket A og B og 18 m i områder merket C på plankartet. Fasadelengde måles som ytterveggenes normalprojeksjon mot et plan. Dette kan også forklares som bygningsvolumets fasader som oppriss.
- For at fjernvirkningen skal bli minimal skal bygninger med saltak som hovedregel ha møneretning som følger terrenget. Det tillates ikke reflekterende takbelegg. Det tillates ikke horisontal avtrapping av fasadelivet (terrassering), men det tillates at øverste etasje trekkes tilbake dersom det bidrar til en god arkitektonisk løsning i forhold til omgivelsene.
- Bestemmelsen gjelder også ved rehabilitering og fasadeendring.

§ 5.6 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

*Det kan* tillates *inntil* følgende grad av utnytting og byggehøyder:
- A - områder:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 15 %.
Maksimum gesimshøyde = 6,0 m, maksimum mønehøyde = 8,5 m.
- B - områder:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 20 %.
Maksimum gesimshøyde = 6,0 m, maksimum mønehøyde = 8,5 m.
- C - områder:
Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 24 %.
Maksimum gesimshøyde = 6,5 m, maksimum mønehøyde = 9,0 m.
For bebyggelse med flate tak tillates maksimum gesimshøyde = 7 m. For bebyggelse med pulttak tillates maksimum gesimshøyde = 7,5 m, laveste gesimshøyde = 6,5 m.
- Parkeringsplasser på terreng (uten overbygning) skal regnes med i bebygd areal (BYA) med 18 m2 per plass. Minimum 25% av parkeringskravet per tiltak, dog minst én plass, skal ligge på terreng.
- For eiendommer ved salamanderdammen gjelder følgende bestemmelser:
  - Eiendom 35/137 og 35/875:
Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor området. Dersom bebyggelse på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må erstattes av nybygg, tillates det oppført ny bebyggelse med samme høyder og bebygd areal (BYA) som i dag.
  - Eiendom 35/1240: Det tillates oppført ny bebyggelse på inntil 100 $m^2$ bebygd areal inkludert eventuell garasje og uthus. Maksimum gesimshøyde = 6,0 m, maksimum mønehøyde = 8,5 m. Alle søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Friluftsetaten til uttalelse før godkjennelse.

§ 5.7 Minste størrelse på nye boligtomter
Nye boligtomter skal være minimum 800 $m^2$. Dersom det foreligger godkjent søknad om rammetillatelse eller søknaden gjelder eksisterende hus kan mindre tomt godkjennes dersom kravene ellers i plan- og bygningsloven og i disse bestemmelsene oppfylles.

§ 5.8 Parkering
Parkering skal opparbeides etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

§ 5.9 Tilleggsdokumentasjon ved byggesøknad
Søknad om tillatelse etter pbl. § 93 *skal* inneholde skriftlig redegjørelse for hvordan planens hensikt oppnås.

*§ 6. Friområder*

§ 6.1 Turveier
- Turvei 1: Det tillates atkomst via turveien til eiendommene med gårdsnummer 35 og bruksnummer: 134, 136, 137, 138, 283, 630, 875, 994, 1112, 1113, 1240, samt gårdsnummer 41, bruksnummer 156 og 160.
- Turvei 2 med friområde: Dagens turvei gjennom området skal opprettholdes. Trær og annen verdifull

vegetasjon skal bevares. Forsiktig tynning kan tillates.
- Turvei 4: Det tillates atkomst til eiendommene 41/592 og 41/593 via turveien.
- Turvei 5: Det tillates adkomst til eiendommene 41/801 og 41/802, via turveien.

§ 6.2 Det tillates atkomst via friområde og Planetveien 16 til eiendommen gnr. 35, bnr. 1240.

§ 6.3 Innlemming i tilliggende parkregulering
For den delen av eiendom 35/458 som reguleres til friområde (park) gjøres reguleringsbestemmelsene stadfestet den 30.09.1954 (S-552) gjeldende.

§ 7. *Spesialområder*
§ 7.1 Bevaring av bebyggelse og eiendommer
- Alle søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.
- Eksisterende bygninger tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller av andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.
- Det kan tillates tilbygg og påbygg på eksisterende bygninger. Det kan alternativt tillates frittstående nybygg på inntil 50 $m^2$ bebygd areal. Tilbygg, påbygg eller nybygg kan bare oppføres under forutsetning av at disse underordnes eksisterende bygningsmiljø.
- Ved vedlikehold og/eller istandsetting av eksisterende bygninger og anlegg skal opprinnelige materialer og karakteristiske formuttrykk søkes bevart.
- Bygninger skal holdes i en slik stand at verneverdiene ikke settes i fare og den enkelte eiendom ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.
- På Gråkamveien 25 kan det oppføres ny bebyggelse i tillegg til bevaringsverdig bygning. Maksimum tillatt bebygd areal BYA = 15 %. Bebyggelsen skal tilpasses og underordnes hovedbygningen.

Reguleringsbestemmelsene § 5.1 – 5.5 og § 5.7 – 5.9 gjelder også for ny bebyggelse innenfor områder regulert til spesialområde bevaring.

§ 7.2 Naturvernområde
Formålet med reguleringen er å sikre lokaliteten som leveområde for stor og liten salamander. - Leveområdet består av en dam og arealer på land.
- Det skal inngås avtale mellom grunneiere og Friluftsetaten angående skjøtsel av dammen og buffersonen rundt.
- Det tillates ikke inngrep i dammen eller buffersonen uten at dette er avtalt med Friluftsetaten.
- Det skal ikke settes ut fisk eller andre dyr i dammen.
- Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor området.
- På tomt 35/118 skal eksisterende turvei opprettholdes.
- På avgrenset område mot Planetveien tillates eksisterende tømmervelteplass opprettholdt.
- Det tillattes atkomst til Planetveien 16 og gnr. 35, bnr. 1240 (fra sør) gjennom naturvernområdet.

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2025/18101-5 | Semra Vladovic | 02.02.2026 |

Adresse: Gulleråsveien 19C
Eiendom: 41/961
Ansvarlig søker: Arkdesign Kari M. Borgen
Tiltakshaver: Agnes Arnadottir

## Ferdigattest - Gulleråsveien 19 C

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av underetasje til bolig og fasadeendringer, mottatt 29.01.2026.**

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

### Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

### Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

### Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

### Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Semra Vladovic
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

*Sophie Katrin Sterud*
*enhetsleder*

*Dokumentet er godkjent digitalt.*

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Plan_underetasje
Plan_1_etasje
Snitt_og_fasade_nord_og_vest
Fasade_sør_og_øst

Mottakere:
Arkdesign Kari M. Borgen, Kari M. Borgen

Kopi til:
Agnes Arnadottir

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Gulleråsveien 19C, 0779 Oslo
Gnr. 41, Bnr. 961, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
306260187


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Komplett

**Saksbehandler:** Henrik Nylænder Nilsen

**Telefon / Mobil:** 23 13 59 00 / 970 09 514

**E-post:** henrik.nylaender.nilsen@privatmegleren.no


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

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---