PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

ULLERNVEIEN 20 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

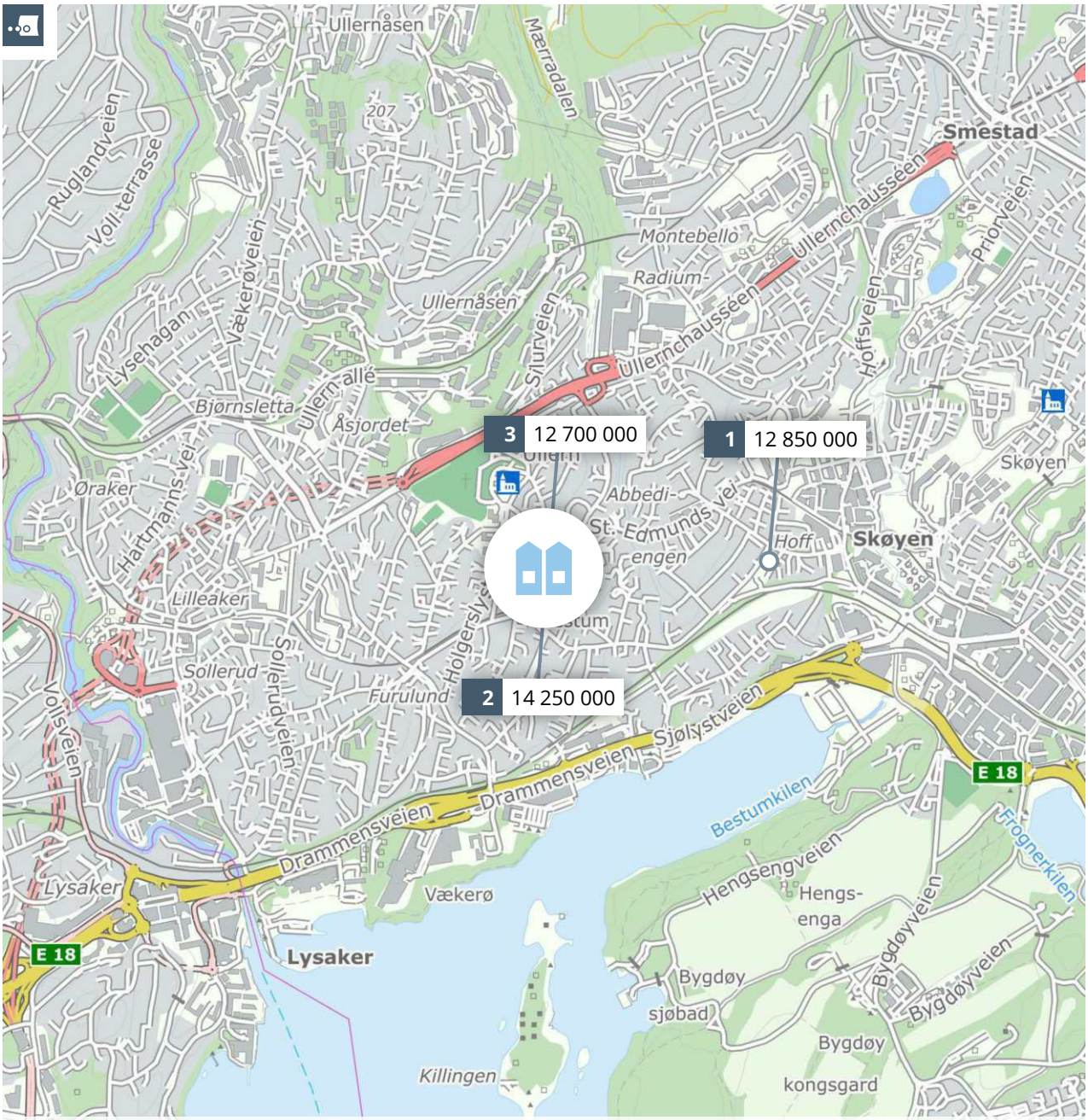
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ULLERNVEIEN 20 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 12.09.2026

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: Lillian Ch. Nerlinger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ullernveien 20 D, 0280 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 28 BNR 1018 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SOLLERUD

Verdivurdert til

13 250 000

-	13 250 000	98 881
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	134 m²	23 m²	- m²	35 m²	- m²	- m²
Tomt					2 230 m²	
Byggeår					2018	

Fellesutgifter	1 900
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Harbitzalléen 14 J			06.10.2025	12 900 000	**12 850 000**	0	12 850 000	**103 629**
	124 m²	2008	3 614 m² 4 sov						
2	Ullernveien 20 B			21.06.2024	13 250 000	**14 250 000**	0	14 250 000	**111 328**
	128 m²	2018	2 293 m² 3 sov						
3	Ullernveien 20 F			27.04.2026	-	**12 700 000**	-	12 700 000	**107 627**
	118 m²	2017	2 293 m² 3 sov						

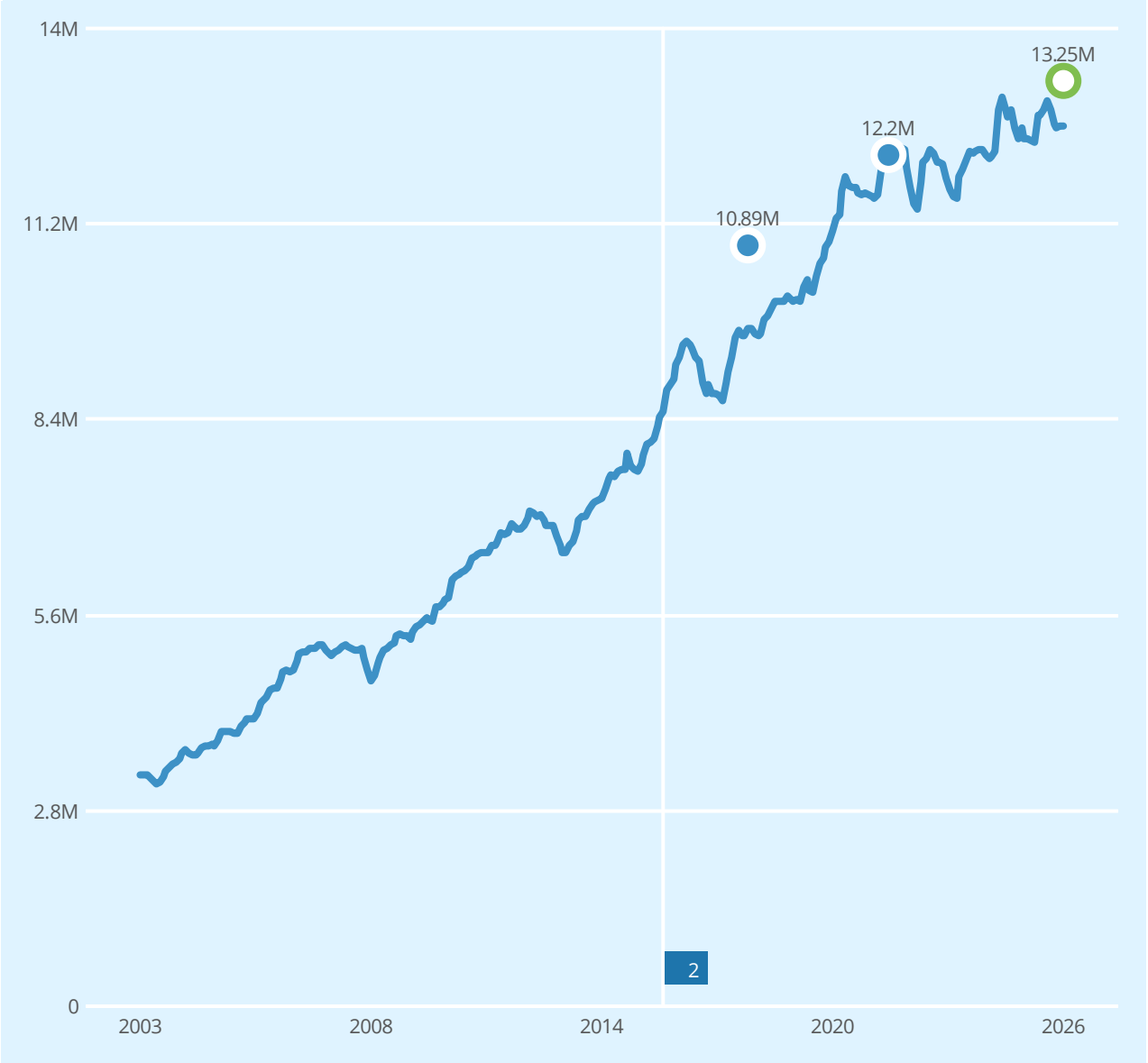
Eiendommen har en attraktiv, sentral og samtidig tilbaketrukket beliggenhet i solrike og grønne omgivelser på Ullern. Rekkehuset er fra 2018, og holder en gjennomgående god standard. Boligen er fordelt over to plan. Stor, solrik terrasse med utsikt. Egen garasje

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.03.2022	31.03.2022	11.07.2022	12 000 000	12 200 000	0	12 200 000	
10.01.2019		10.01.2019	-	10 100 000	-	10 100 000	3
03.08.2018		03.08.2018	-	10 885 000	-	10 885 000	

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 280 OSLO nå

3
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

116
dager

Rekkehus solgt i 280 OSLO siste 12 mnd

10
rekkehus solgt

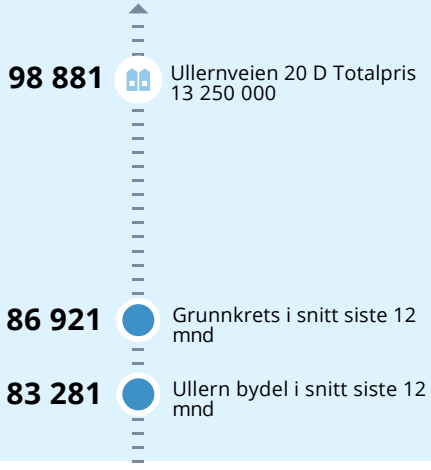


Solgt i snitt i løpet av

25
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

EK TAKST

Rekkehus

Garasje

Ullernveien 20 D, 0280 OSLO

OSLO kommune

gnr. 28, bnr. 1018, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1935 **Eiendomsverdi ref nr:** ZG7049

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



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 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

Rekkehus med attraktiv beliggenhet på Ullern og utsikt mot fjorden. Boligen går over to plan og holder gjennomgående god standard med liten slitasjegrad.
Boligen har tre soverom, to bad, separat toalettrom og kjøkken med integrerte hvitevarer. Det er lyse oppholdsrom med gode vindusflater, og 2. etasje har god takhøyde, på det høyeste ca. 4,2 meter. Boligen har gulvvarme i 1. etasje og peisovn i stue.
Det er gode utearealer med utvidet markterrasse og altan i 2. etasje. Lagring er ivaretatt med to innvendige boder samt ekstern bod. Boligen disponerer garasjeplass og biloppstillingsplass.
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Se tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse og vurdering av de enkelte bygningsdelene.

Rekkehus - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak i trekonstruksjon, tekket med stålplater av typen Ruukki. Over inngangspartiet er det eget tak. Takrenner, nedløp og beslag er utført i grålakkert stål. Takvann ledes bort fra boligen via dreneringsrør i grunnen.
Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk og utvendig kledd med stående trekledning. Grunnmuren er utvendig kledd med plater.
Boligen har vinduer med 3-lags isolerglass og PVC-karmer fra byggeåret.
Hovedytterdøren er malt og utført som brann- og lydklassifisert dør med glassfelt. Til verandaen i 1. etasje er det en heve-/skyvedør med isolerglass. Til altanen i 2. etasje er det en balkongdør med isolerglass.
Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en sør- og vestvendt veranda som strekker seg rundt hjørnet av boligen. Fra 2. etasje er det utgang til altan med tredekke.
Boligen har gode lagringsmuligheter, med bod under trappeløpet i 1. etasje og bod i 2. etasje. I tillegg disponerer boligen en romslig sportsbod i etasjen over garasjen.
Boligen disponerer garasje i felles garasjerekke. Garasjen har automatisk portåpner.

INNVENDIG Gå til side

I 1. etasje er det bred, ca. 24 cm enstavs eikeparkett med matchende gulvlister i hovedsakelige rom. Entré/gang og toalettrom har flislagte gulv. Det er gulvvarme i etasjen.
I 2. etasje er det tilsvarende enstavs parkett på gulvene og fliser på våtrommene.

Boligen har slette, malte vegger i samtlige rom. I stuen i 1. etasje er enkelte vegger dekorert med malte profillister.

Takhøyden i 2. etasje er på det høyeste målt til ca. 4,02 meter.
Boligen har støpt betongdekke og etasjeskiller i betongkonstruksjon fra byggeåret.
I stuen er det peisinnsats tilknyttet stålpipe.
Mellom etasjene er det tretrapp med parkett på trinnene og malte, lukkede opptrinn.
Boligen har glatte, malte innerdører, både hengslede dører og skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeåret og har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Kvik.
Det er enstavs parkett på gulvet, slette malte vegger og slett malt himling. Kjøkkenet har dimbare LED-spotter i himlingen, belysning under overskap samt godt naturlig lysinnslipp fra vindu.
Benkeplaten er utført i laminat med topplimt vask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det slette, malte veggflater.
Kjøkkenet har ventilator fra Faber, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse av hvitevarer og tekniske installasjoner.

SPESIALROM Gå til side

Fra entré/gang er det adkomst til toalettrom. Rommet har 60 x 60 cm fliser på gulvet, fliser rundt sisternekassen og for øvrig malte vegger. Himlingen er slett og malt med innfelte spotter.
Toalettrommet har vegghengt toalett og skuffeinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det er belysning over speil/ vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i bod i 1. etasje.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av PVC.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra Exvent. Ventilasjonsaggregatet er plassert i bod.
I bod i 2. etasje er det en 300 liters varmtvannsbereder fra Høiax.
Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 63 A.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen antas fundamentert på faste, lastfordelende og bæredyktige masser. Boligen har støpt og isolert betongplate mot grunnen.

Drenering og fuktsikring antas å være utført i henhold til vanlig byggeskikk og gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for nærmere beskrivelse og vurdering av de enkelte konstruksjonene og bygningsdelene.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 20.11.2018. Verandaen i 1. etasje er utvidet av dagens eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjenning av utvidelsen.

Garasje

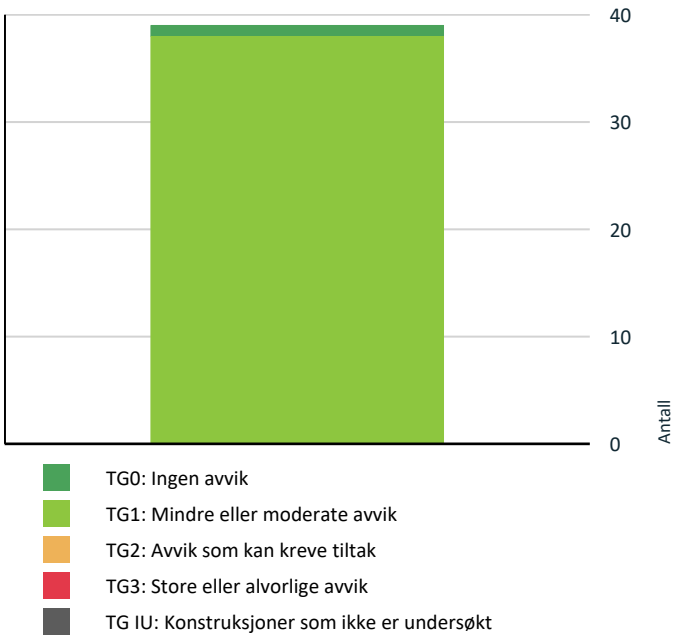
• Det foreligger ikke tegninger

Garasjehuset er registrert tatt i bruk 23.11.1993. Det er ikke fremlagt ferdigattest for dette bygget.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2018

Kommentar
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet og TEK 10.

Anvendelse
Ligger i område med småhusbebyggelse og noe leiligheter.

Standard
Rekkehus over to plan, oppført i 2018.

1.etasje inneholder entré, gang, toalettrom og kjøkken med åpen løsning mot spisestue og stue. Fra stuen er det utgang til en utvidet veranda som strekker seg rundt deler av boligen. Det er lukket tretrapp fra 1. til 2. etasje.
2.etasje inneholder TV-stue, tre soverom, to bad og bod. Fra TV-stuen er det utgang til Altan.

Boligen holder gjennomgående høy standard og har liten slitasje på innvendige overflater.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Saltak i trekonstruksjon som er tekket med stålplater av typen Ruukki. Tak over inngangspartiet er tekket med takpapp. Det er registrert noe mosevekst på taktekkingen.
Taket er et fellesanliggende og er derfor ikke inspisert eller tilstandsvurdert av takstmann.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Taknedløp og beslag i grålakkert stål, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har saltakkonstruksjon med sperrer, utvendig tekket med betongtakstein. Taket er utført som en lukket/kompakt takkonstruksjon og er derfor ikke tilgjengelig for innvendig kontroll.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen eller oppbyggingen av undertaket.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk og utvendig kledd med stående trekledning. Grunnmuren er utvendig kledd med plater.

Det er utført stikkprøvevis fuktkontroll av enkelte fasadebord med Protimeter med pigger for å avdekke eventuell forhøyet fuktighet i treverket. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i de kontrollerte områdene.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har vinduer med 3-lags isolerglass og PVC-karmer fra byggeåret.

Enkelte vinduer er stikkprøvevis kontrollert for synlige tegn til skader og fukt. Vinduene som ble funksjonstestet, åpnet og lukket tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

TG 1 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt og utført som brann- og lydklassifisert dør (B30/DB35) med glassfelt. Inngangspartiet er overbygget.
Til verandaen i 1. etasje er det en heve-/skyvedør med isolerglass fra byggeåret.
Til altanen i 2. etasje er det en balkongdør med isolerglass fra byggeåret.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til en sør- og vestvendt veranda som strekker seg rundt hjørnet av boligen. Verandaen har dekke av trykkimpregnert trevirke og rekkverk i metall, målt til ca. 121 cm høyde. Det er montert utvendig belysning og stikkontakt.

Verandaen i 1. etasje ble utvidet av dagens eier omkring 2022/2023.

Fra 2. etasje er det utgang til altan med tredekke. Altanen har rekkverk i metall og glass, målt til ca. 102 cm høyde. Det er montert utvendig belysning og stikkontakt.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Boder

Beskrivelse

Boligen har gode lagringsmuligheter. Det er en bod under trappeløpet i 1. etasje samt en bod i 2. etasje.

I tillegg disponerer boligen en romslig sportsbod på ca. 5,9 m², beliggende i etasjen over garasjen. Boden er medregnet som BRA-e.
(Se eget punkt under garasje)



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

I 1. etasje er det bred, ca. 24 cm enstavs eikeparkett med matchende gulvlister i hovedsakelige rom. Entré/gang og toalettrom har flislagte gulv. Det er gulvvarme i etasjen.

I 2. etasje er det tilsvarende enstavs parkett på gulvene og fliser på våtrommene. Ved utgang til altan er det registrert merker etter tidligere vann-/fuktbelastning på parketten. Det er utført fuktsøk med Protimeter uten at det ble registrert unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Takhøyden i 2. etasje er på det høyeste målt til ca. 4,02 meter.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, merker, falming etter tepper, mindre sprekker og knirk i gulv må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har slette, malte vegger i samtlige rom. I stuen i 1. etasje er enkelte vegger dekorert med malte profillister.

Boligen har innfelte spotter som belysning, samt godt naturlig lysinnslipp fra store vindusflater.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

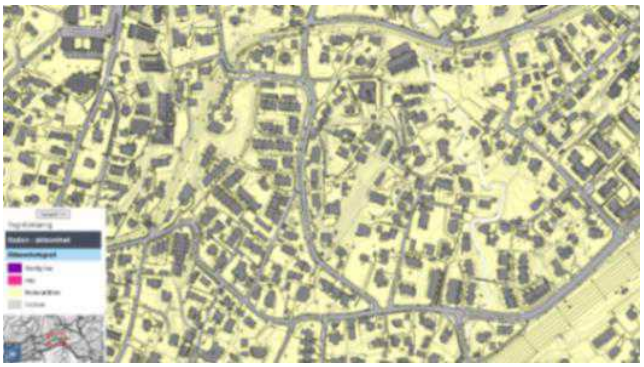
Tilstandsrapport

Beskrivelse
Boligen har støpt betongdekke og etasjeskiller i betongkonstruksjon fra byggeåret.

Det er utført målinger i flere rom for å kontrollere eventuelle planavvik i gulvene. Stedvis mindre skjevheter kan forekomme og vurderes ikke som unormalt for denne typen konstruksjon.

Radon

Beskrivelse
Bygget er oppført etter TEK10 og opplyst å være utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger, samt at bygget er oppført i samsvar med gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har stålpipe med peisinnsats i stuen.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har tretrapp med parkett på trinnene og malte, lukkede opptrinn. Trappen har innfelte vegglys langs trappeløpet samt rekkverk med spiler.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligen har glatte, malte innerdører, både hengslede dører og skyvedører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet er fra byggeåret, og det foreligger dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og ferdigattest. Badet er vurdert opp mot byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10).

2.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er fremlagt ferdigattest for oppføring av boligen. Ferdigattesten dokumenterer at det søknadspliktige tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen på bakgrunn av innsendt dokumentasjon.

Ferdigattesten vurderes som relevant dokumentasjon på tiltaket. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som nærmere beskriver badets oppbygning, herunder utførelse av membran og øvrige konstruksjonsdetaljer.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har 30 x 60 cm fliser, og himlingen har malt overflate. Rommet har innfelte spotter i himlingen samt integrert lys i speil.

Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuelle områder med bom.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser, med 5 x 5 cm fliser i nedsenket dusjsone. Gulvet har varmekabler.

Det ble målt en høydeforskjell på 35 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt ved ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. I dusjsonen skal det være fall mot sluk, normalt minimum 1:50.

Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.





2.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.

Tettesjiktet/membranen ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av utførelsen. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder, forventet levetid og synlige forhold på befaringstidspunktet.

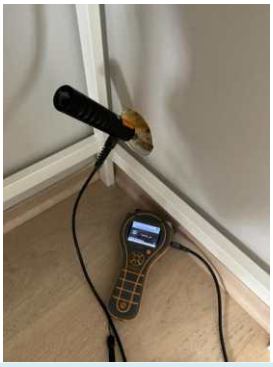
2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speil med integrert belysning.

Badet har vegghengt toalett og dusjhjørne på ca. 90 x 90 cm med innfellbare dusjdører. Dusjen har hånddusj og regnfallsdusj.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon tilknyttet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg, med avtrekk via ventil i tak og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredsstillende trekk ved bruk av papirark.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverom i vegg bak våtsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 0.

Det ble også foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale
verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/ Vaskerom er fra byggeåret, og det foreligger dokumentasjon i form av prosjektbeskrivelse og ferdigattest. Badet er vurdert opp mot byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10).



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt ferdigattest for oppføring av boligen. Ferdigattesten dokumenterer at det søknadspliktige tiltaket er avsluttet og godkjent av kommunen på bakgrunn av innsendt dokumentasjon.

Ferdigattesten vurderes som relevant dokumentasjon på tiltaket. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som nærmere beskriver badets oppbygning, herunder utførelse av membran og øvrige konstruksjonsdetaljer.

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har 30 x 60 cm fliser, og himlingen har malt overflate. Rommet har innfelte spotter i himlingen samt lys i speil.

Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuelle områder med bom.

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser, med 5 x 5 cm fliser i nedsenket dusjsone. Gulvet har varmekabler.

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 39 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt ved ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. I dusjsonen skal det være fall mot sluk, normalt minimum 1:50.

Det er gjennomført stikkprøvevis kontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen.

Tettesjiktet/membranen ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av utførelsen. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder, forventet levetid og synlige forhold på befaringstidspunktet.



2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har skuffeinnredning med heldekkende, nedfelt servant og ettgreps armatur. Badet har vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger. Dusjen har hånddusj og regnfallsdusj.

Det er opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk ventilasjon tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg, med avtrekk via ventil i himlingen og tilluft via luftespalte under dørbladet.

Det er utført enkel funksjonskontroll av avtrekket ved hjelp av papirtest, og avtrekket fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD/ VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende soverom i vegg bak våtsone. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold i konstruksjonen.

Det ble i tillegg utført stikkprøvevis fuktsøk med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier i de undersøkte områdene.

Det presiseres at kontrollen er stikkprøvebasert og kun gir en indikasjon på fuktforholdene på befaringstidspunktet. Resultatet må derfor ikke oppfattes som en garanti for våtrommets totale tilstand. Det ble ikke utført fuktmåling i gulvkonstruksjonen.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeåret og har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra Kvik.

Det er enstavs parkett på gulvet, slette malte vegger og slett malt himling. Kjøkkenet har dimbare LED-spotter i himlingen, belysning under overskap samt naturlig lysinnslipp fra vindu.

Kjøkkenet har følgende integrerte hvitevarer og installasjoner:
Stekeovn fra Siemens
Induksjonstopp fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Siemens
Kombiskap fra Siemens
Kjøkkenventilator fra Faber
Vannstoppesystem
Komfyrvakt

Benkeplaten er utført i laminat med topplimt vask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det slette, malte veggflater.

Overflatene på kjøkkenet er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, sprekker og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres normalt ikke særskilt.







1.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator fra Faber, tilknyttet boligens sentrale ventilasjonsanlegg.
Det er utført enkel funksjonskontroll av avtrekket ved hjelp av papirtest, og avtrekket fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fra entré/gang er det adkomst til toalettrom. Rommet har 60 x 60 cm fliser på gulvet, fliser rundt sisternekassen og for øvrig malte vegger. Himlingen er slett og malt med innfelte spotter.

Toalettrommet har vegghengt toalett og vindu som gir naturlig lysinnslipp.



1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet har vegghengt toalett og skuffeinnredning med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det er belysning over speil/ vask.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i bod i 1. etasje. Hovedstoppekranen er lokalisert i tilknytning til anlegget.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av pvc.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra Exvent. Ventilasjonsaggregatet er plassert i bod.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

I bod i 2. etasje er det en 300 liters varmtvannsbereder fra Høiax, fra byggeåret.

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 63 Amp.

Vurdering av avvik:

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget dersom det er mer enn 5 år siden siste kontroll. Dette er et forebyggende tiltak for å redusere usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og sikkerhet.

Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skader på elektrisk utstyr. Det elektriske anlegget anbefales derfor kontrollert av en kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen antas fundamentert på faste, lastfordelende masser. Grunnforhold og fundamentering er skjult og ikke nærmere undersøkt. Fundamenteringen inngår i bygningens felles ansvarsområde og er derfor ikke videre vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt og isolert betongplate på antatt stabile og bæredyktige masser.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger under marin grense. I områder under marin grense kan det forekomme marin leire og kvikkleire.

Kvikkleire er marin leire hvor saltet som opprinnelig bidro til å stabilisere leiren, over tid er vasket ut. Dette kan gjøre leiren ustabil. Endringer i terrenget, som gravearbeider, oppfylling eller andre belastninger, kan under enkelte forhold påvirke stabiliteten.

Grunnforholdene på eiendommen er ikke undersøkt av takstmann, og det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser som del av denne tilstandsvurderingen. Opplysningen om marin grense gir derfor ikke i seg selv grunnlag for å fastslå om det finnes kvikkleire på eiendommen.

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.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1993

Standard
Boligen disponerer garasjeplass samt bod i eksternt bygg.

Vedlikehold
Garasje og bod fremstår som normalt vedlikeholdt, uten nevneverdig slitasje.

Beskrivelse
På gatetun, på samme nivå som boligens hovedinngang, er det et felles garasje- og bodbygg tilknyttet sameiet. Denne seksjonen disponerer garasjen lengst til venstre samt bod i byggets 2. etasje.
Garasje i felles garasjehus med støpt dekke, trevegger med panel, saltak med stein, lys, strøm. Autoamtisk ledport.
Det er adkomst til felles bodetasje i 2. etasje via utvendig tretrapp på siden av bygget. Seksjonen disponerer her en isolert bod, oppmålt til 5,9 m² og avrundet til 6 m² BRA-e. Boden fremstod som tørr på befaringstidspunktet.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.



Felles bodetasje.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

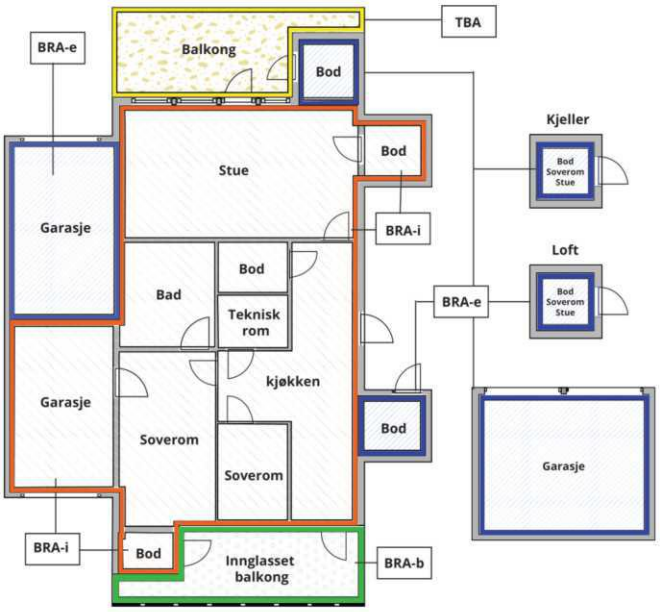
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	69			69	26
2.Etasje	65			65	9
SUM	**134**				**35**
SUM BRA	**134**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, gang, toalettrom, kjøkken / spisestue, stue, bod		
2.Etasje	Bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bad/ vaskerom		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger ferdigattest for boligen datert 20.11.2018.
Verandaen i 1. etasje er utvidet av dagens eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjenning av utvidelsen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:
Det er utført mindre håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		17		17	
2.Etasje		6		6	

SUM		**23**
SUM BRA	**23**	

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Garasjehuset er registrert tatt i bruk 23.11.1993. Det er ikke fremlagt ferdigattest for dette bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	1018		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ullernveien 20 D

Hjemmelshaver
Glesne Mari Vilde, Stotzer Robert Glesne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og sentralt, men likevel rolig boligområde på Ullern/Bestum. Området er grønt og trivelig, med parker, lekeplasser og ballbaner i kort gangavstand. Det er også enkel tilgang til offentlig transport, skoler og barnehager.

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi, Coop Mega og Rema 1000. Coop Mega ligger på Harbitz Torg, som også har blomsterbutikk, spisesteder og et fysio-/treningssenter med basseng. Møllhausen Torg tilbyr blant annet apotek, frisør, matmarked, blomsterforretning, Nille, Coop Mega og kafé. Karenslyst allé er en populær handlegate med et bredt utvalg av mote, interiør og spisesteder, inkludert Kaffebrenneriet, Høyer og Maschmanns Matmarked, som har ferskvaremarked, brasseri, grill, bakeri og pizzeria. Det er også kort vei til kjøpesentrene CC Vest og Fornebu S, som har et variert butikktilbud. I nærheten ligger også nabolagskafeen Holgerslyst Kafe. En koselig kafe/restaurant med alle rettigheter.

Natur og rekreasjon:
Vækerø park (Hydrostranda) er et skjermet friområde med gressplen, stier, brygger og bademuligheter. I den vestlige enden ligger Sollerudstranda, som har en fin gresslette for ballspill. Bygdøy og Aker Brygge ligger i gang- og sykkelavstand, med flotte turområder og badeplasser. Sykkelstier går langs Bestumkilen og Frognerkilen inn til Aker Brygge eller videre mot Sandvika via Vækerø. Flotte turmuligheter i Mærradalen med turstier helt opp til Bogstadvannet.

Kollektivtilbud:
Området har gode kollektivforbindelser med buss, trikk og tog. Ett minutts gangavstand til Ullern trikkeholdeplass, med direkte forbindelse til Skøyen, Solli plass, Nationaltheatret og Oslo S. Skøyen stasjon er et viktig knutepunkt med flere lokaltog, regiontog og Flytoget. Det er også kort vei til Lysaker stasjon.

Skole og barnehage:
Boligen sogner til Bestum skole og elever går videre til Øraker skole. Området har også et godt utvalg av barnehager, blant annet Læringsverkstedet Bestum barnehage som ligger like ved. Sameiet er svært barnevennlig med hyggelige fellesarealer og en lekeskog (kommunale arealer) der barn fra sameiet leker sammen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei/gate. Det er gjesteparkering i området samt biloppstillingsplasser foran boligen.
Boligen disponerer garasje i felles garasjerekke.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Fellestomt: 2230 kvm.
Pent opparbeidet felles tomt. Asfaltert innkjøring og felles gårdsplass. Den fine gamle alléen er beholdt. Ellers beplantet med plen og busker/trær. Hele tomten er felles, men hver seksjon benytter den delen av hage/tomt som naturlig tilfaller hver enkelt seksjon rundt den enkelte bolig. Dette arealet er avgrenset av hekk, kjørevei eventuelt gjerde.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten er en del av Sameiet Ullerveien 20A-G . Sameiet består av 7 seksjoner, og reguleres av vedlagte vedtekter.
Sameiets navn er Sameiet Ullernveien 20 A-G, Org.nr: 921852339.
Husdyr: Dyrehold er tillatt.

Fra årsberetningen 2025:
Det ble planlagt vask av fasader, vinduer, trapp, mose på tak, rense takrenner og skifte utelamper.

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	93102493			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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 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.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260274
Addresse	Ullernveien 20 D		
Postnr.	0280	Sted	OSLO
Selgers navn	Robert Glesne Stotzer		
Selgers navn	Mari Vilde Glesne		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende Forsikring

Polise/avtalenr.:

144636

Våtrom

Initialer selger:
R G
M V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ 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?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Avdekking av grunnmur. Beslag som hindrer vannintregning lagt over betongkant. Takrenne forlenget ned til bakkenivå.

Initialer selger:
R G
M V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av Haldås AS. Vedlagt arbeid og pristilbud, samt endelig faktura.

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?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ved to tilfeller av ekstremt slagregn har det kommet noen få vanndråper under terrassedøren i 2. etasje. Det er ettermontert ny tetningslist på døren, og forholdet har ikke forekommet siden

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ 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?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Utført av Ventilasjon Øst AS. Mai 2024.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Utførte kanalrens på avtrekk og service/sjekk av ventilasjonsanlegg etter avtale. Kommentar fra servicemann: Byttet 1 stk vibrasjonsdemper og ett reimhjul, flyttet over reservereim, samt byttet filter.

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ 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?

☑ 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 ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utvidelse av terrasse og nytt glassrekkverk, utført august-september 2023 av faglært, Haldås AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ 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 ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ 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?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sporveien utfører oppgraderinger av infrastruktur for trikk langs Lilleakerbanen. Arbeidet er estimert å være ferdig februar 2027. Det har ikke vært noe plager som støy eller annet.

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.)?

☑ 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?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Observerte sukkermaur inne i 1 etg i mai/juni 2026. Det ble behandlet med maurspray, tiltaket hadde effekt, og det har ikke vært observasjon av maur innendørs siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ 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 02.09.2026

Signert av *Robert Glesne Stotzer*

Signert av *Mari Vilde Glesne*

Initialer selger:
R G
M V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
GANGE-ROLVS GATE 1 C
0273 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-24-0138 (Christel Annette Larsen)
Vår referanse: 3503594/24211864
Bestilling: C3 2024-06-07 (6) 115

Dato
07.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1075634	200	2.10.2017	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	1018	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1075634/200
Uthentet 2024-06-07 10:56
Kartverket

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602205385
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
916224400	ULLERNVEIEN 20 AS		Grindbakken 4, 0764 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	28	1018

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	28	1018	0	1	175 / 988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	1018	0	2	130 / 988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	1018	0	3	154 / 988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	1018	0	4	134 / 988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	1018	0	5	135 / 988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	1018	0	6	135 / 988	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	28	1018	0	7	125 / 988	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 1075634 Tinglyst: 02.10.2017
STATENS KARTVERK

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner** ☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	**OSLO**	**28**	**1018**		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
916 224 400	Ullernveien 20 AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	175	B	11				21				31			
2	B	130	B	12				22				32			
3	B	154	B	13				23				33			
4	B	134	B	14				24				34			
5	B	135	B	15				25				35			
6	B	135	B	16				26				36			
7	B	125	B	17				27				37			
8	~~B~~			18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		~~987~~ 988		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 988 ~~987~~ = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

* Rettet/påført etter avtale med Hanne Tørnqvist Strand 27/9-17 Jørgen Skrøder

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
27/9-17 Jørgen Skrøder

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		~~eller~~ og
*	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☒	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2 ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke sendes til tinglysing)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst	Ektefelle/reg strert partner [9]
Oslo 11/5-17		TOM SKUNDBERG	
Oslo 11/5-17		TRULS DAHL	

S.D.

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

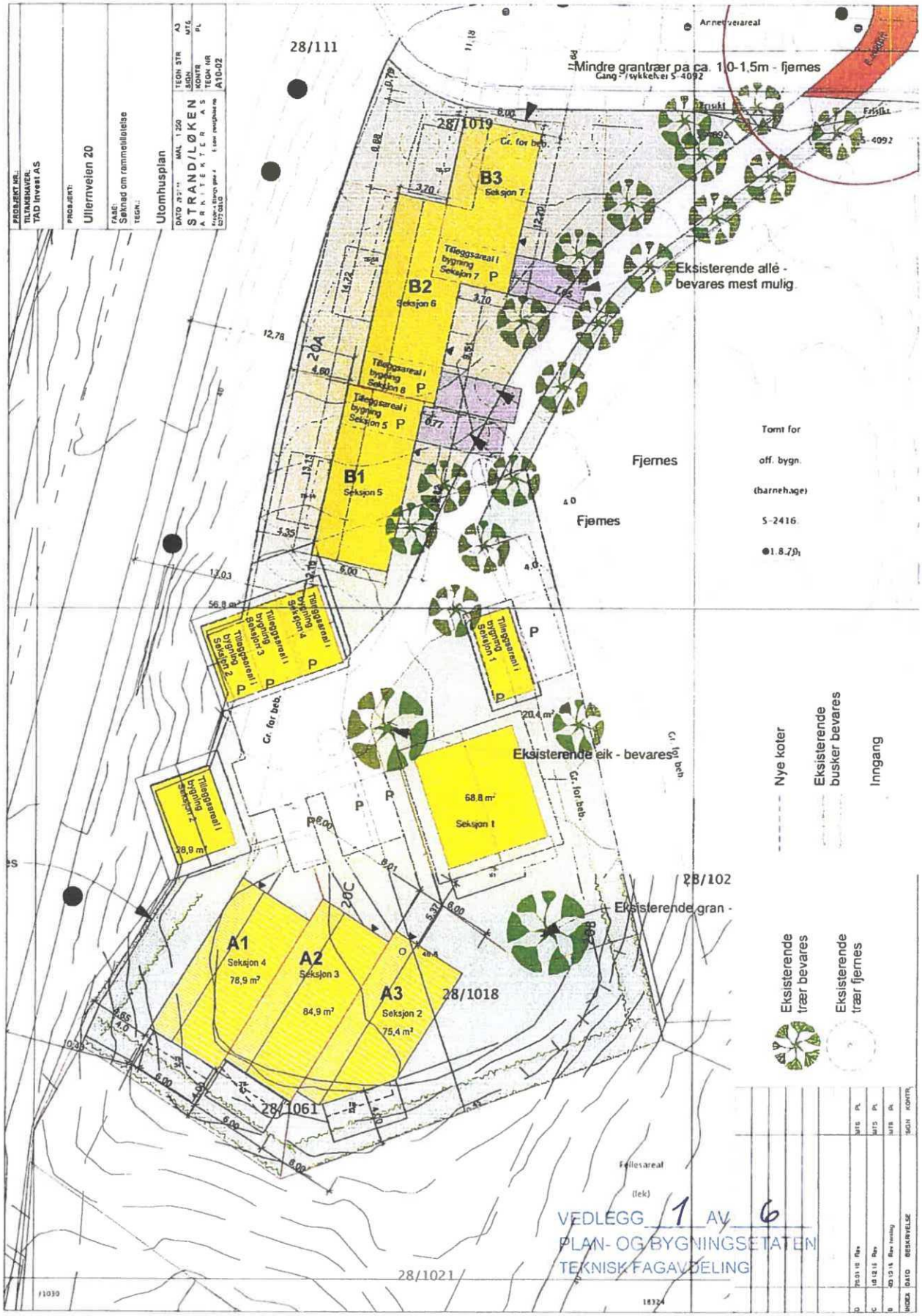
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

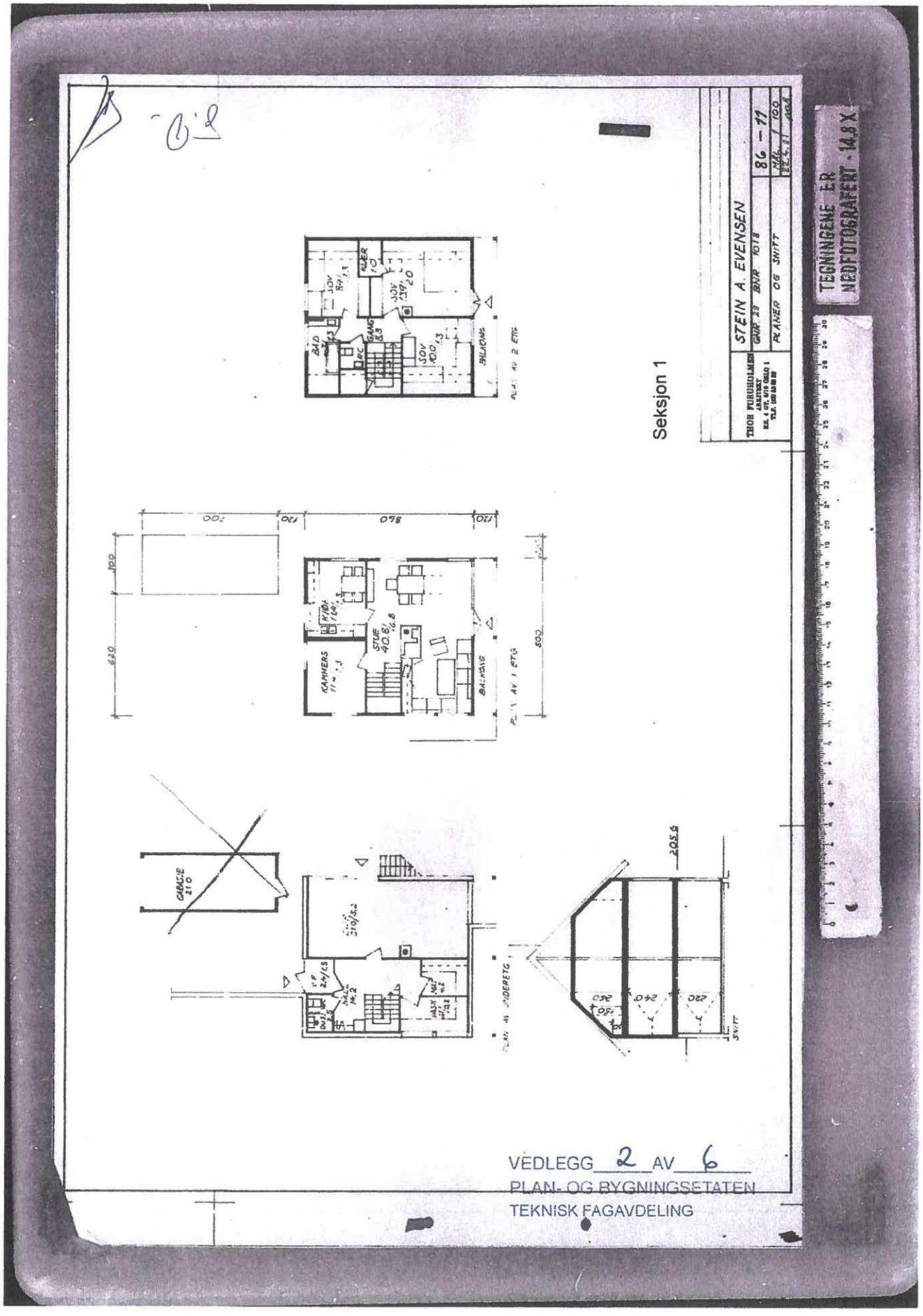
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
28	1018		1 - 7	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
28.9.17		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


28/111
28/1019
28/102
28/1018
28/1061
28/1021
Mindre grantrær på ca. 1,0-1,5m - fjernes
Eksisterende allé - bevares mest mulig
Eksisterende eik - bevares
Eksisterende gran -
Fjernes
B1 Seksjon 5
B2 Seksjon 6
B3 Seksjon 7
A1 Seksjon 4 78,9 m²
A2 Seksjon 3 84,9 m²
A3 Seksjon 2 75,4 m²
Seksjon 1 68,8 m²
Nye koter
Eksisterende busker bevares
Inngang
Eksisterende trær bevares
Eksisterende trær fjernes
Fellesareal (lek)
PROSJEKT NR.:
TILTAKSHAVER: TAD Invest AS
PROSJEKT: Ullernveien 20
FASE: Søknad om rammetillatelse
TEGN.: Utomhusplan
DATO 29.7.15 MÅL 1:250
STRAND/LØKEN ARKITEKTER AS
TEGN STR SJEKK KONTR TEGN.NR A10-02
VEDLEGG 1 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


B-2
Seksjon 1
STEIN A. EVENSEN
86 - 11
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X
VEDLEGG 2 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT NR.:
TILTAKSHAVER:
TAD Invest AS

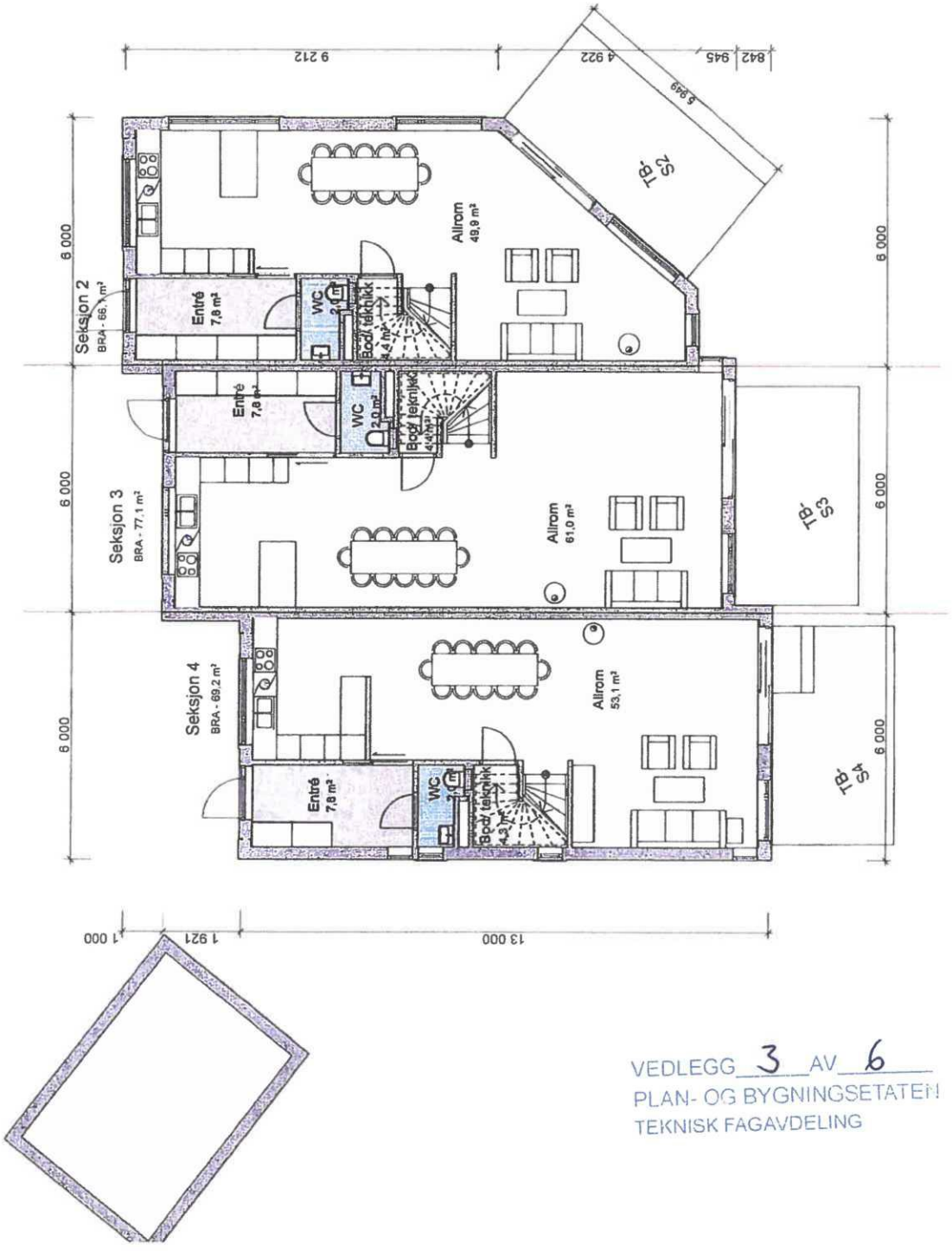
PROSJEKT:
Ullernveien 20

FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:
Plan 1. Etasje - Hus A

DATO: 29.07.15 MÅL: 1:100
TEGN. STR. A3
SIGN MTS
KONTR. PL
TEGN. NR A-20-A-10

STRAND/LØKEN
ARKITEKTER AS

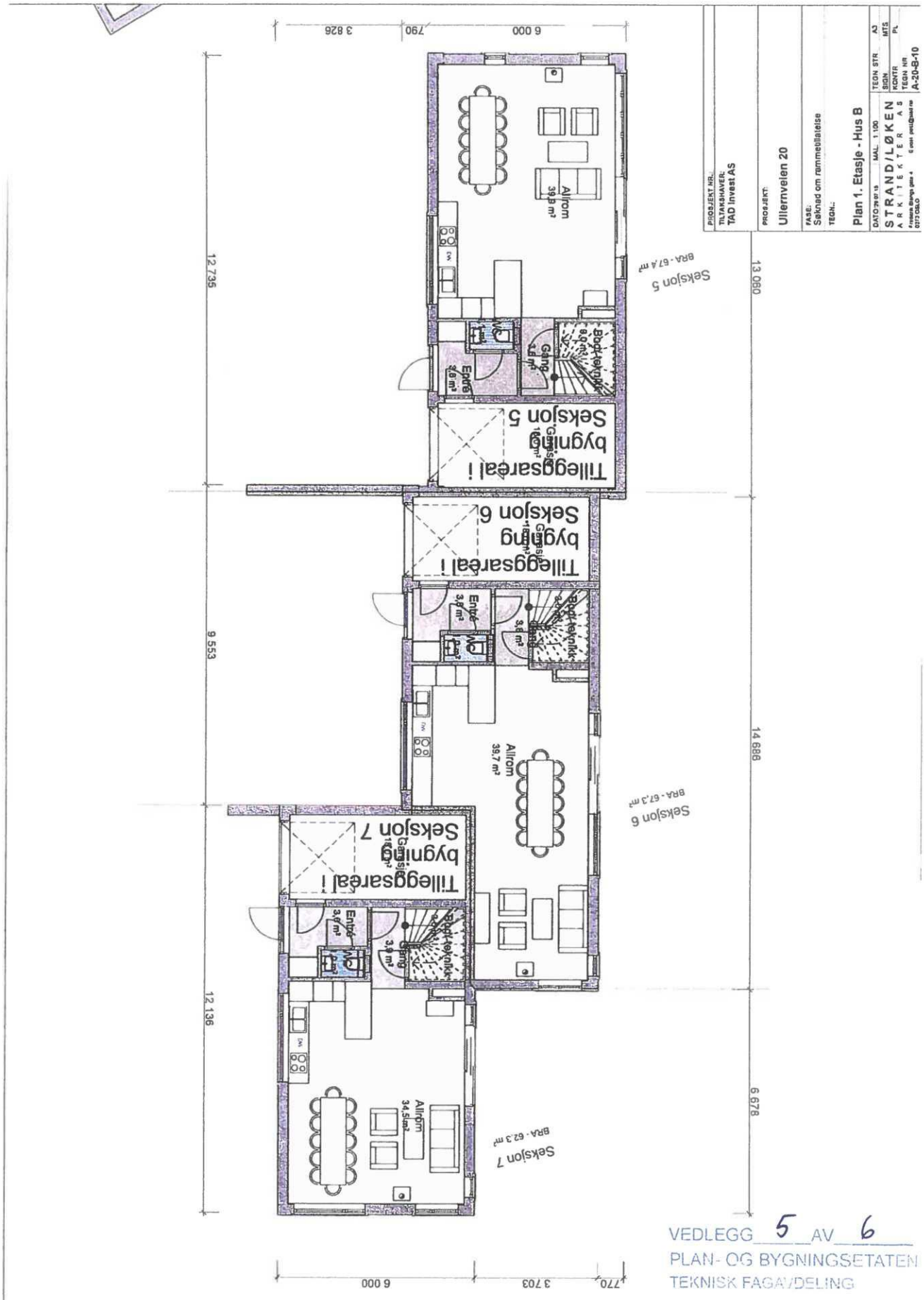


VEDLEGG 3 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

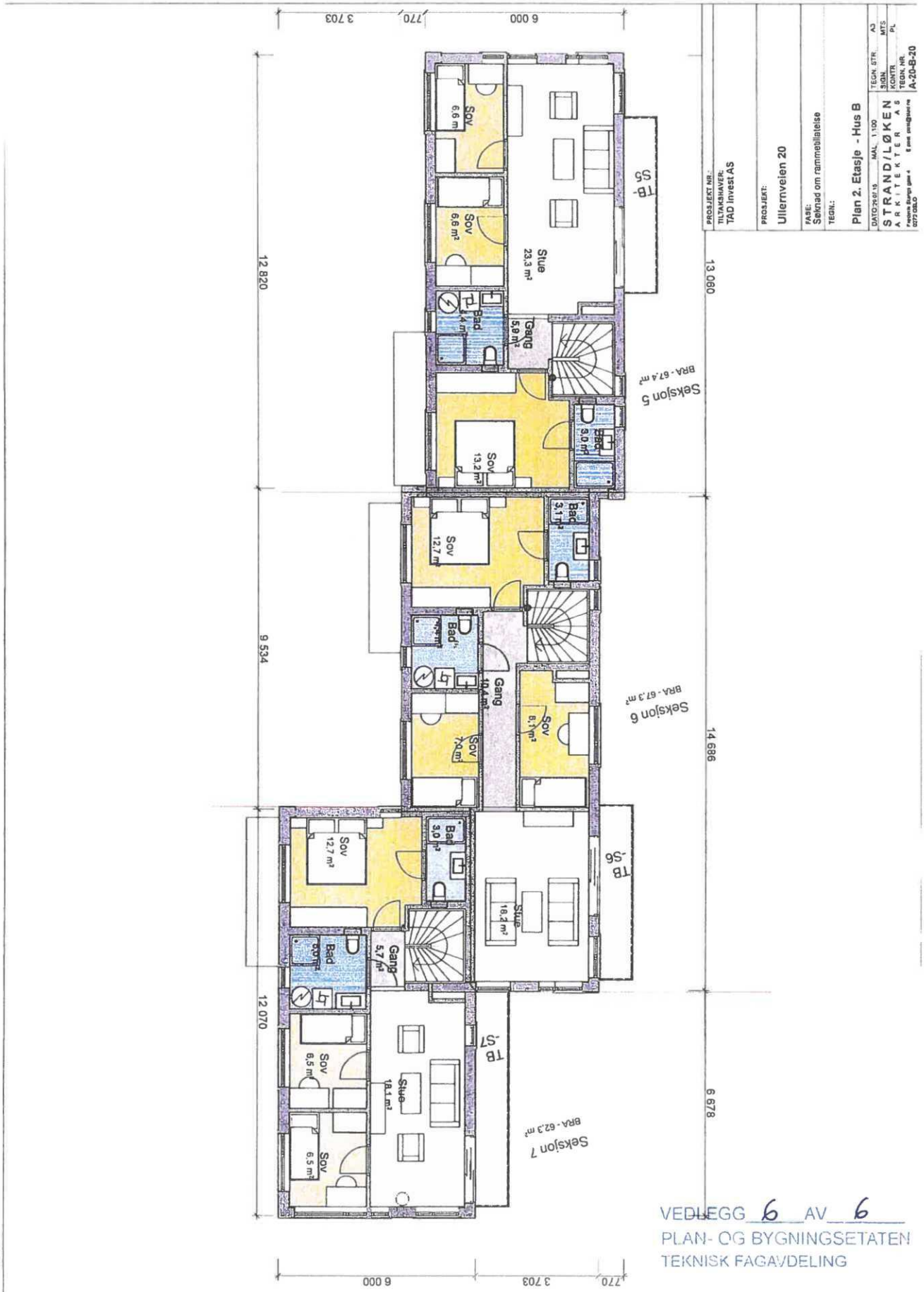
PROSJEKT NR.:
TILTAKSHAVER: TAD Invest AS
PROSJEKT: Ullernvelen 20
FASE: Søknad om rammetillatelse
TEGN.: Plan 2. Etasje - Hus A
DATO 29.07.15 MÅL 1:100 TEGN. STR A3
STRAND/LØKEN ARKITEKTER AS SIGN MTS
KONTR PL
TEGN NR A-20-A-20



VEDLEGG 4 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 5 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 6 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
GANGE-ROLVS GATE 1 C
0273 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-24-0138 (Christel Annette Larsen)
Vår referanse: 3503589/24211839
Bestilling: C3 2024-06-07 (6) 120

Dato
07.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
298741	200	5.4.2016	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	1018	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
06025649506
org.nr./fødselsnr.

Doknr 298741 Tinglyst: 05.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 28/1018, 1019 OG 1061

ERKLÆRING OM RETT TIL ADKOMST

Gnr. 28 bnr. 1018, 1019 og 1061 i Oslo kommune skal ha evigvarende bruksrett til kjørbar adkomstvei via regulert avkjørsel fra Ullernveien gnr.6 /bnr. 595. Adkomsten går over areal regulert til gang/ sykkelvei, slik vist på vedlagt kart, datert 17.03.2016.

Denne rettighetserklæringen gjelder eiendommene gnr. 28 bnr. 1018, 1019 og 1061, og tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene Gnr. 28 bnr. 1018, 1019 og 1061.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. gnr/bnr: 6 / 595

Sted	Dato	Navn Hjemmelshaver	~~Fødselsnr~~./org.nr. ~~11 siffer~~ / 9 siffer
Oslo	5/4- 2016	Oslo kommune Eiendoms- og byutviklingsetaten Org.nr.: 958 935 420 HANNE SYITH OSLO KOMMUNE	958 935 420

For eiend. gnr/bnr: 2 / 1018 – Ullernveien 20

Sted	Dato	Navn Hjemmelshaver	~~Fødselsnr~~./org.nr. ~~11 siffer~~ / 9 siffer
Oslo	5/4-2016	Ullernveien 20 A/S Tom Lundberg	224 400 916 ~~232 411~~

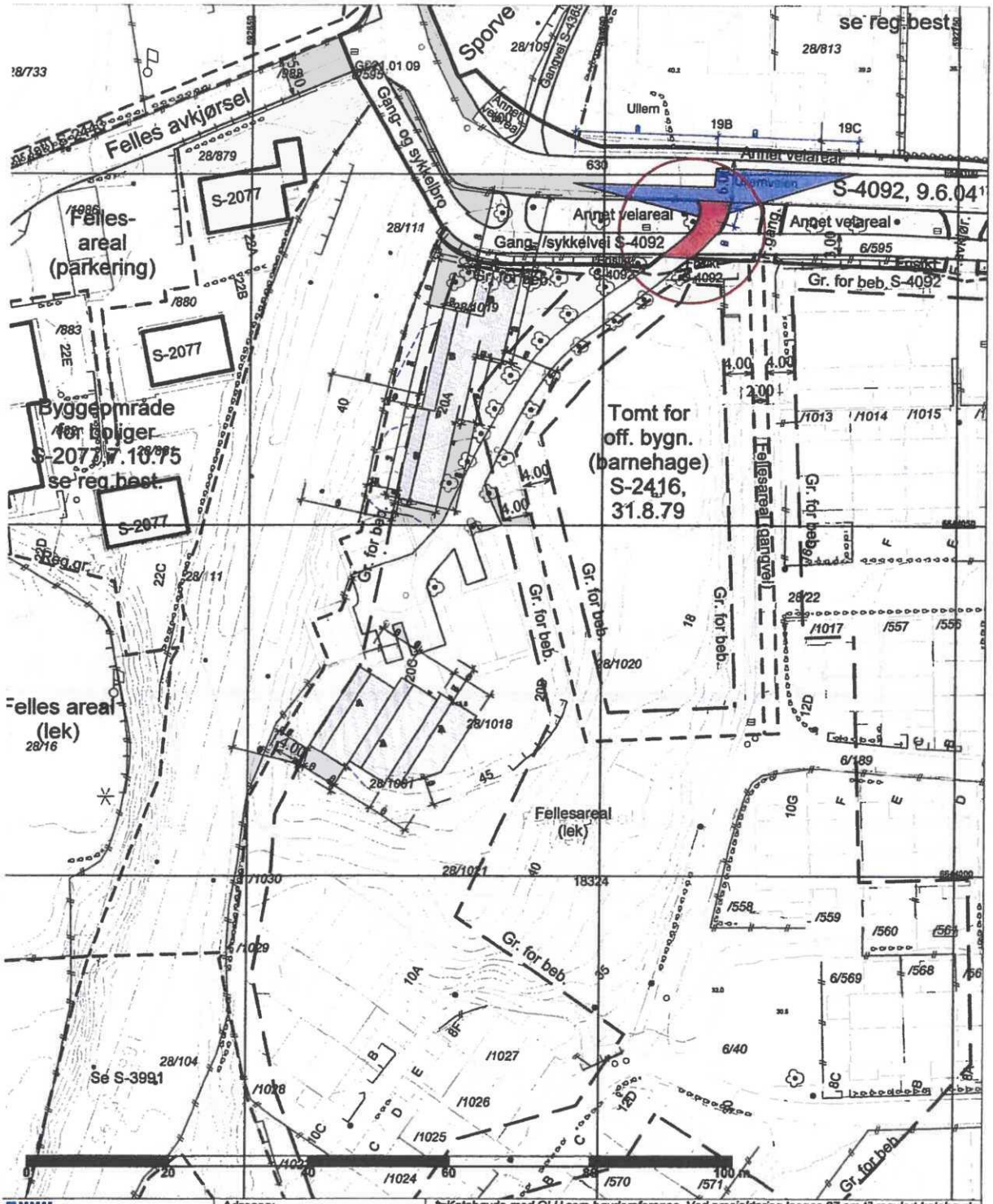
For eiend. gnr/bnr: 2 / 1019 – Ullernveien 20

Sted	Dato	Navn Hjemmelshaver	~~Fødselsnr~~./org.nr. ~~11 siffer~~ / 9 siffer
Oslo	5/4-2016	Ullernveien 20 A/S Tom Lundberg	224 400 916 232 411

For eiend. gnr/bnr: 2 / 1061 – Ullernveien 20

Sted	Dato	Navn Hjemmelshaver	~~Fødselsnr~~./org.nr. ~~11 siffer~~ / 9 siffer
Oslo	5/4-2016	Ullernveien 20 A/S Tom Lundberg	224 400 916 232 411

Rett kopi bekreftes



Plan- og bygningsetaten	Adresse: ULLERNVEIEN 20B	PlottID: / Best.nr.: 66216 / 86285349	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Dato: 05.06.2015	Gnr/Bnr: 28/1018	Deres ref:	
Bruker: thl	Kartet er sammenstilt for: Byggesak /Annet.	Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark.
Målestokk 1:500			
Ekvidistanse 1m		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-5	Beskrivelse:
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32			
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)	Naturmangfold ikke registrert innenfor kartutsnittet.	NR: Dato: Revidert dato:
Originalformat A3			

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
GANGE-ROLVS GATE 1 C
0273 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-24-0138 (Christel Annette Larsen)
Vår referanse: 3503585/24211819
Bestilling: C3 2024-06-07 (6) 117

Dato
07.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
30764	105	17.10.1983	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	1018	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/30764/105
Uthentet 2024-06-07 10:56

Ing. Thor Furuholmen A/S v/T. Heggedal, Karl Johansgt. 39, OSLO 1.

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 28 BNR. 1018 OG 1019.

DAGBOKFØRT
17.OKT.83 030764
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

ATKOMSTVEI

Gnr. 28 bnr. 1018
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred)
fra Ullernveien
over gnr. 28 bnr. 1019
langs denne eiendoms sørøstre grense
som vist med rød farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og
fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 28 bnr. 1019
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke
fra Oslo bygningsråd.

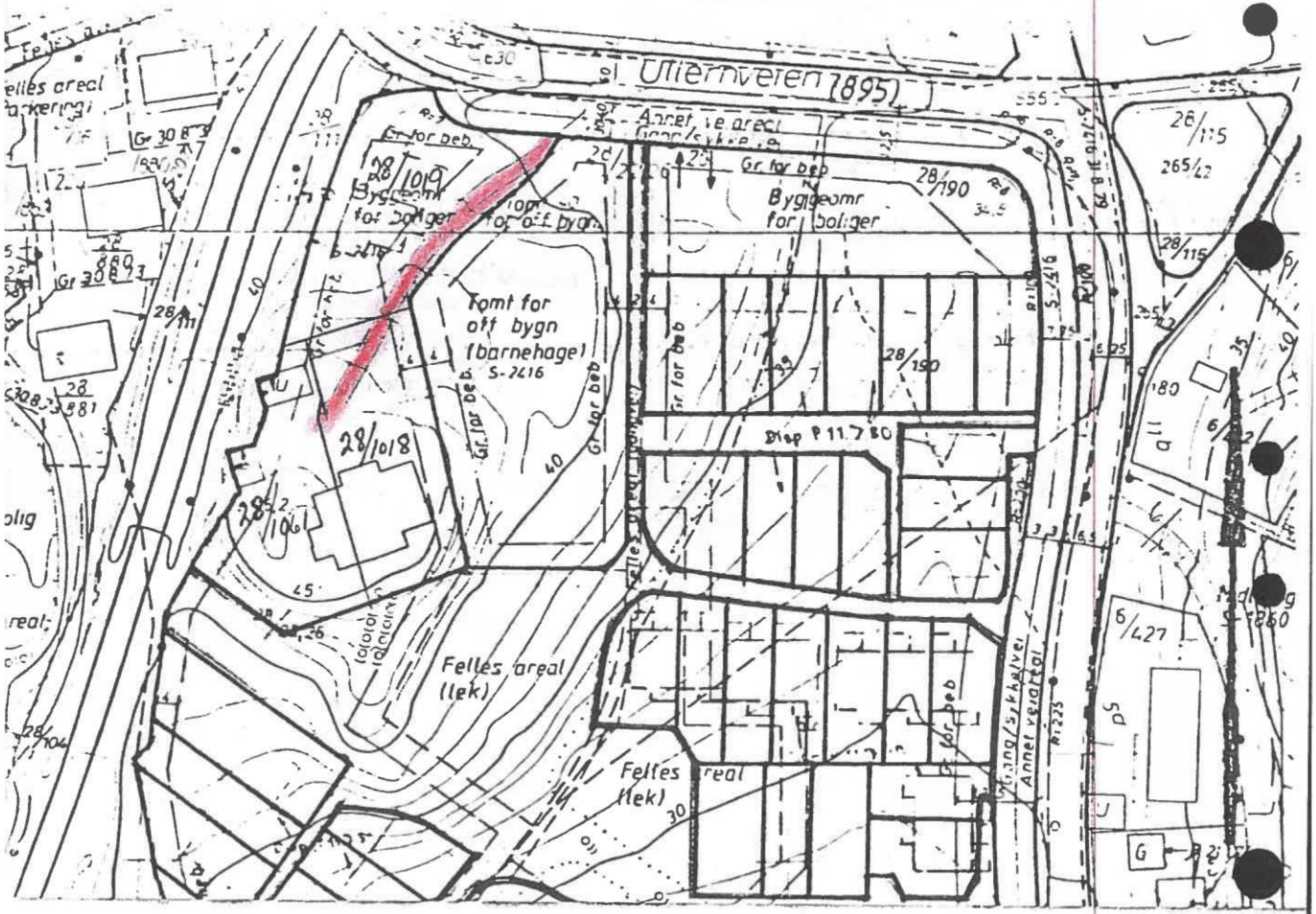
Oslo, den 17/6-83

INGENIØR THOR FURUHOLMEN A/S
Entreprenørforretning

For gnr. 28 bnr. 1019.....

(Hjemmelsinnehaver)

Avskriftens riktighet bekreftes HR


el. Ullernveien (1895)
Gr for beb
28/1019
Byggeområde for boliger
Tomt for off bygn (barnehage) S-2416
28/1018
28/1061
Felles areal (lek)
Felles areal (lek)
Annet vegareal
28/190
Bygge P 11.7 80
28/115
265/42
6/427
G

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
GANGE-ROLVS GATE 1 C
0273 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-24-0138 (Christel Annette Larsen)
Vår referanse: 3503583/24211809
Bestilling: C3 2024-06-07 (6) 114

Dato
07.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
35179	105	17.12.1982	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	1018	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/35179/105
Uthentet 2024-06-07 10:55

DAGBOKFØRT
17.DES.82 035179
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

OVERENSKOMST

Mellom eierne av gnr. 28 bnr. 1018, adresse Ullernvn. 20
gnr. 28 bnr. 1019 adresse Ullernvn. 20
er det inngått følgende overenskomst:

Undertegnede eiere anlegger felles stikkledninger for vann-og avløp fra hovedledninger i Ullernvn., og etter følgende trasé:

Ledningene legges utenfor byggegrensen mot Bærumsbanen frem til hovedledninger i Ullernveien.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likeså gis det fri adgang for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

De økonomiske forpliktelser fordeles etter følgende fordelingsnøkkel: lik deling.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berørte eiendommer. Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen

Oslo,.....
Gnr. 28 bnr. 1018
INGENIØR THOR FURUHOLMEN A/S
Entreprenørforretning
Chr. Furuholmen
Sign.

Oslo,.....
Gnr. 28 bnr. 1019
INGENIØR THOR FURUHOLMEN A/S
Entreprenørforretning
Chr. Furuholmen
Sign.

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
GANGE-ROLVS GATE 1 C
0273 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-24-0138 (Christel Annette Larsen)
Vår referanse: 3503584/24211814
Bestilling: C3 2024-06-07 (6) 116

Dato
07.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
35180	105	17.12.1982	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	28	1018	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/35180/105
Uthentet 2024-06-07 10:56

DAGBOKFØRT
17.DEC.82 035180
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 28 bnr. 1018 adresse Ullernvn. 20 avgir følgende erklæring:

Eier av Gnr. 28 bnr. 1018 gir fremtidige utskilte parseller rett til å føre vann- og avløpsledninger med nødvendige kummer over hverandres eiendom.

Erklæringen tinglyses på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann-og kloakkvesen.

Oslo, ...

INGENIØR THOR FURUHOLMEN A/S
Entreprenørforretning

Eier: Thor Furuholmen Fester:

Avskriftens riktighet bekreftes

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS
Frederik Stangs gate 4
0272 OSLO

Dato: 08.11.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201513183-99 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Heidi Caroline Nymark	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ULLERNVEIEN 20 B-C-D	Eiendom:	28/1018/0/0
Tiltakshaver:	TAD INVEST AS	Adresse:	Ringshusveien 19, 1176 OSLO
Søker:	STRAND/ LØKEN ARKITEKTER AS	Adresse:	Frederik Stangs gate 4, 0272 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Ullernveien 20 B-C-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av rekkehus – Hus A, mottatt 18.09.2018.

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 201513183			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-01	28.08.2015	1/10
Avkjørselsplan	A10-03	28.08.2015	1/12
Plan 2. Etasje - Hus A	A20-A-20	02.12.2015	8/11
Avkjørselsplan	A10-03	28.01.2016	16/7
Marksikringsplan	A10-04	29.07.2015	26/2
Snitt A	A30-A-01	19.10.2017	43/8
Fasade nord - Hus A	A40-A-01	17.11.2017	50/7
Utomhusplan	A10-02	21.02.2018	70/2
Plan 1.etasje	A20-A-10	21.02.2018	70/3
Snitt C	A30-A-02	29.07.2015	70/4
Snitt D	A30-A-03	29.07.2015	70/5
Snitt E	A30-A-04	29.07.2015	70/6
Fasade øst	A40-A-02	21.02.2018	70/7
Fasade sør	A40-A-03	21.02.2018	70/8
Fasade vest	A40-A-04	21.02.2018	70/9

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.11.2018 av:

Heidi Caroline Nymark - saksbehandler
Murtaza Hussain - fungerende enhetsleder

Kopi til:
TAD INVEST AS, Ringshusveien 19, 1176 OSLO, truls.werner.dahl@gmail.com



INDEX	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONTR.
B	02.12.15	Rev. forslag	MTS	PL

PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
TAD invest AS

PROSJEKT:
Ullernveien 20

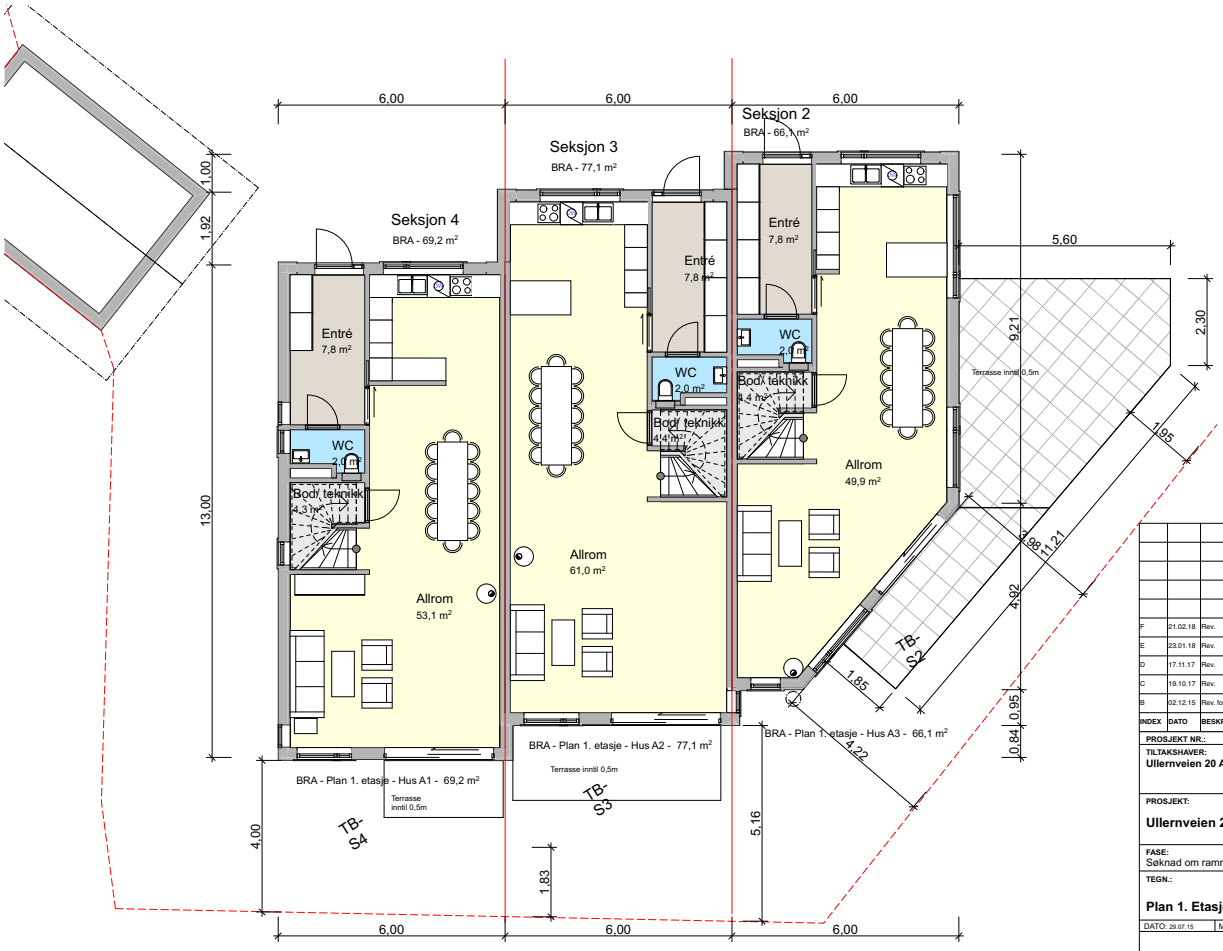
FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:
Plan 2. Etasje - Hus A

DATO: 29.07.15 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

STRAND/LØKEN ARKITEKTER AS
Frederik Stangs gate 4
0272 OSLO
E post: post@sland.no

SIGN. MTS
KONTR. PL
TEGN. NR. **A20-A-20**



INDEX	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONTR.
F	21.02.18	Rev.	MTS	PL
E	23.01.18	Rev.	MTS	PL
D	17.11.17	Rev.	MTS	PL
C	19.10.17	Rev.	MTS	PL
B	02.12.15	Rev. forslag	MTS	PL

PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
Ullernveien 20 AS

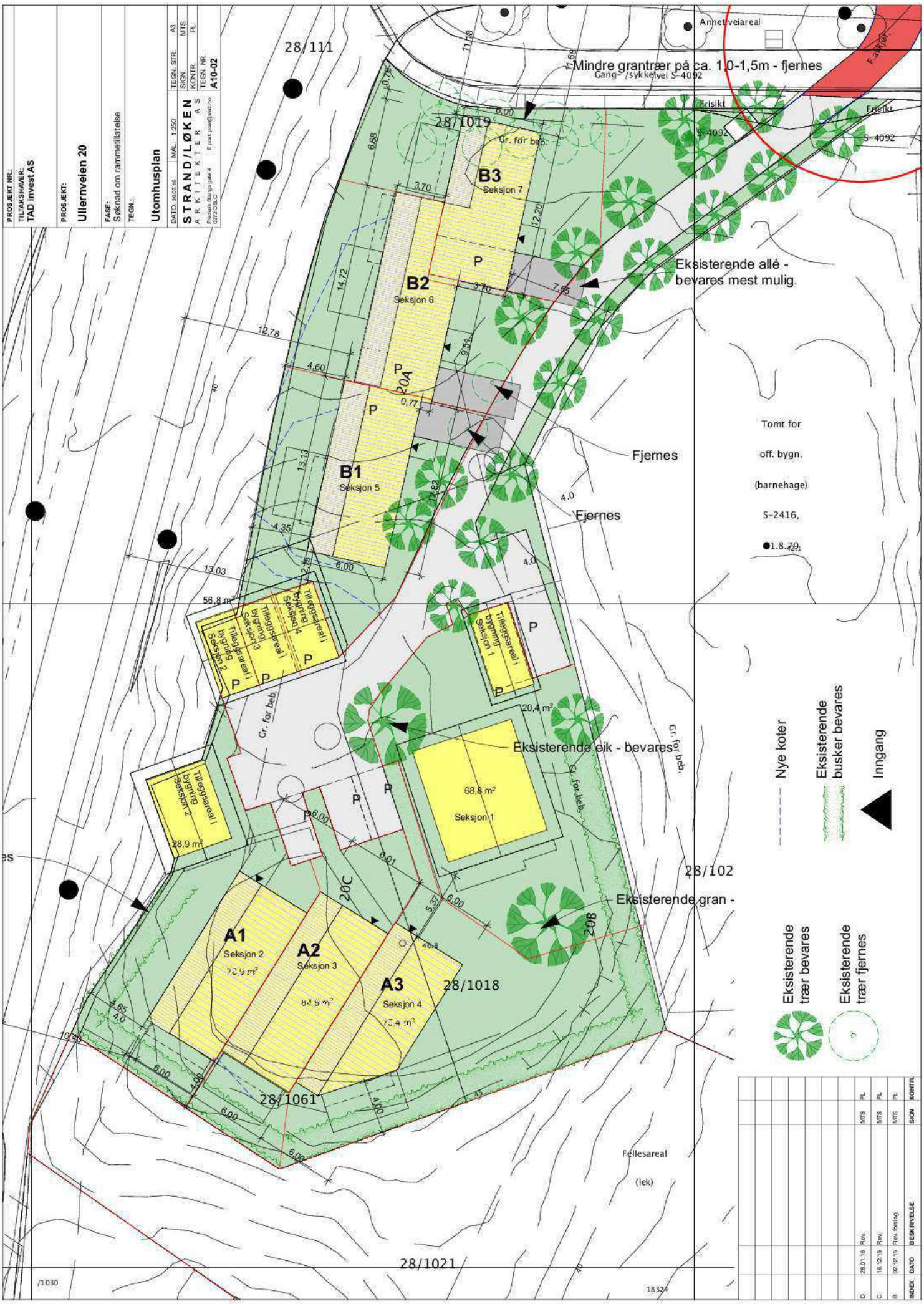
PROSJEKT:
Ullernveien 20

FASE:
Søknad om rammetillatelse

TEGN.:

Plan 1. Etasje - Hus A

DATO: 29.07.15	MÅL: 1:100	TEGN. STR. A3
		SIGN. MTS
		KONTR. PL
		TEGN. NR. **A20-A-10**


PROSJEKT NR:
TILTAKSHAVER:
TAD invest AS
PROSJEKT:
Ullernveien 20
FASE:
Søknad om rammetillatelse
TEGN.:
Utomhusplan
DATO: 29/07/15
MÅL: 1:250
TEGN. STR. A3
SIGN. MTS
KONTR. PL
TEGN. NR. A10-02
STRAND/LØKEN ARKITEKTER AS
Frederik Stangs gate 4
0272 OSLO
E-post: post@strand.no
28/111
28/1019
28/102
28/1018
28/1061
28/1021
Annet veiareal
Mindre grantrær på ca. 1,0-1,5m - fjernes
Gang-/sykkelvei S-4092
Frisikt
S-4092
Gr. for beb.
B1
Seksjon 5
B2
Seksjon 6
B3
Seksjon 7
A1
Seksjon 2
A2
Seksjon 3
A3
Seksjon 4
Seksjon 1
68,8 m²
Tilleggsareal i bygning Seksjon 1
Tilleggsareal i bygning Seksjon 2
Tilleggsareal i bygning Seksjon 3
Tilleggsareal i bygning Seksjon 4
Tilleggsareal i bygning Seksjon Z
28,9 m²
56,8 m²
20,4 m²
Eksisterende allé - bevares mest mulig.
Fjernes
Tomt for off. bygn. (barnehage) S-2416, 1.8.79
Eksisterende eik - bevares
Eksisterende gran -
Fellesareal (lek)
Nye koter
Eksisterende busker bevares
Inngang
Eksisterende trær bevares
Eksisterende trær fjernes
INDEX DATO BESKRIVELSE SIGN KONTR.
D 28.01.16 Rev. MTS PL
C 16.12.15 Rev. MTS PL
B 02.12.15 Rev. forslag MTS PL

VEDTEKTER

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Ullernveien 20 A-G. Sameiet ble opprettet ved tinglysing av kommunens seksjoneringsvedtak den 28.09.2017.

2. EIENDOMMEN

Sameiet er etablert på eiendommen gnr 28, bnr 1018 i Oslo kommune og består av 7 boligseksjoner.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som utrykker sameieandelens størrelse blant annet basert den enkelte bruksenhetens bruksareal. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.
Sameiebrøken for seksjonene er som følger:
Snr 1, 175/988
Snr 2, 130/988
Snr 3, 154/988
Snr 4, 134/988
Snr 5, 135/988
Snr 6, 135/988
Snr 7, 125/988

3. RETTSLIG RÅDIGHET

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. En sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og av utvendige arealer i samsvar med utomhusplan datert 29.07.2015, jfr. vedlegg. Grunnet krav som følger av lov, jfr. eierseksjonsloven § 19, er eksklusiviteten tidsbegrenset.

En sameier kan imidlertid velge å gjøre eksklusiviteten tidsuavhengig gjennom å kreve at man reseksjonerer eiendommen i samsvar med nevnte utomhusplan for å gjøre enerett til bruk av utearealer tidsuavhengige. Det bemerkes særskilt at dette krever kun en stemme i sameiermøte for at sameiet må vedta dette.

Den del av tomt og bygning som ikke er tilleggsdeler i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring er fellesarealer. Enerett til bruk av fellesarealer reguleres av disse vedtekter, jfr. eierseksjonslovens § 19, 5 ledd. Utomhusplan utgjør således en del av disse vedtekter.

Sameiet har felles adkomstvei. Vedlikehold og utbedringskostnader på denne veien må deles likt mellom sameiene. Sameiet har også fremføringsrett for strøm, vann og avløp, og fiberkabel samt evt. annen nødvendig infrastruktur fra Ullernveien.

For opphevelse og/ eller endringer av punkt 3 kreves det enstemmighet mellom sameierne
Siste punkt kan ikke endres uten samtykke fra Sameiet.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

Sameiet skal brukes til boligformål. Bruksenheten og fellesareal kan bare brukes i samsvar med formålet.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Utearealene skal holdes ryddig og ikke være lagringsplass.

Sameiermøtet bestemmer hvordan fellesarealet som ikke er regulert av pkt. 3, 2. ledd i disse vedtekter skal benyttes.

Fellesarealet og de enkelte bruksenheter skal benyttes på en slik måte at bruken ikke er til urimelig og unødvendig skade eller ulempe for de andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealet må på forhånd godkjennes av sameiermøtet.

FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG OMKOSTNINGER

Felleskostnader er alle kostnader ved drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som berører alle seksjoner. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, offentlige skatter og avgifter som ikke utlignes på den enkelte bygning, felles adkomstvei, felles vann- og kloakkledning og gangveier samt gjerde/hekk mot naboer.

Sameiermøtet kan beslutte å engasjere vaktmestertjeneste for drift og vedlikehold av fellesarealet, herunder måking av snø.

Felleskostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i henhold til sameiebrøken.

Øvrige seksjoner skal holdes skadesløse for ansvar og forpliktelser knyttet til drift og vedlikehold av bygningsmasse som ikke tilhører denne seksjon.

VEDLIKEHOLD – DEN ENKELTE BRUKSENHET

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig og utvendig vedlikehold av bruksenhetene og alminnelig vedlikehold av andre arealer som sameieren har enerett til bruk av jfr. pkt 3 og 4 i disse vedtekter.

Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet til bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

7. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når en seksjonseier finner det nødvendig og samtidig oppgir hvilke saker han ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen.

7.2 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet har hver seksjon 1 stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Når ikke loven eller disse vedtekter setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer, med unntak at beslutning om reseksjonering, jfr. punkt 3.

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Fastsettelse eller endring av vedtekter som etter loven eller disse vedtekter krever tilslutning fra enkelte eller alle sameiere er kun gyldig vedtatt etter slik tilslutning.

7.4 Husordensregler

Sameiermøte kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

7.4 Styret

Styret i sameiet har 7 medlemmer, 1 fra hver seksjon. Styrets leder velges for 1 år av gangen. Signaturrett gis 2 styremedlemmer i fellesskap.

VERDIFORSIKRING AV EIENDOMMEN

Bygningene skal ha separate bygningsforsikringer.

Alle seksjoner sørger for bygningsforsikring av egen bygning, samt bygninger på hver enkelt seksjons tilleggsarealer eller areal/bygning som han har enerett til å bruke.

Den enkelte sameier svarer for forsikring av eget innbo.

9. OVERDRAGELSE / VEDTEKTER / REGISTRERING

Ved fremtidig salg/overdragelse av en eierseksjon, forplikter selger seg til aktivt å medvirke til at de nye eiere gjøres kjent med og aksepterer disse vedtekter og eventuelle andre avtaler som måtte være inngått mellom sameierne. Sameiet og disse vedtekter skal, dersom en av sameierne krever det, registreres i Foretaksregisteret.

Oslo

Utskriftsdato: 31.08.2026

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: 31.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-28/1018 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Ullernveien 20D 0280 OSLO
Fakturamottaker:	Sameiet Ullernveien 20 A-G Ullernveien 20a 0280 OSLO
Eiernavn:	Gaznawy Atik

Kommunale avgifter	NOK 98 087,45
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 98 087,45

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**0,53**	**0,00**	26060000008378046	12201756	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**0,53**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	48 869,33
Vann- og avløpsgebyr	48 670,12
Renter	311,00
Totale avgifter	**98 087,45**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 31.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-28/1018/0/4 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Ullernveien 20D 0280 OSLO
Fakturamottaker:	Stotzer Robert Glesne Ullernveien 20d 0280 OSLO
Eiernavn:	Stotzer Robert Glesne

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 6 349,00
Totalt	NOK 6 349,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	6 349,00
Totale avgifter	**6 349,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538895
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 28, BNR. 1018.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 28, bnr. 1018.

GNR. 28 BNR. 1018

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.12.1980.

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

2293 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



Ullernveien 20 D

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 31.08.2026

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

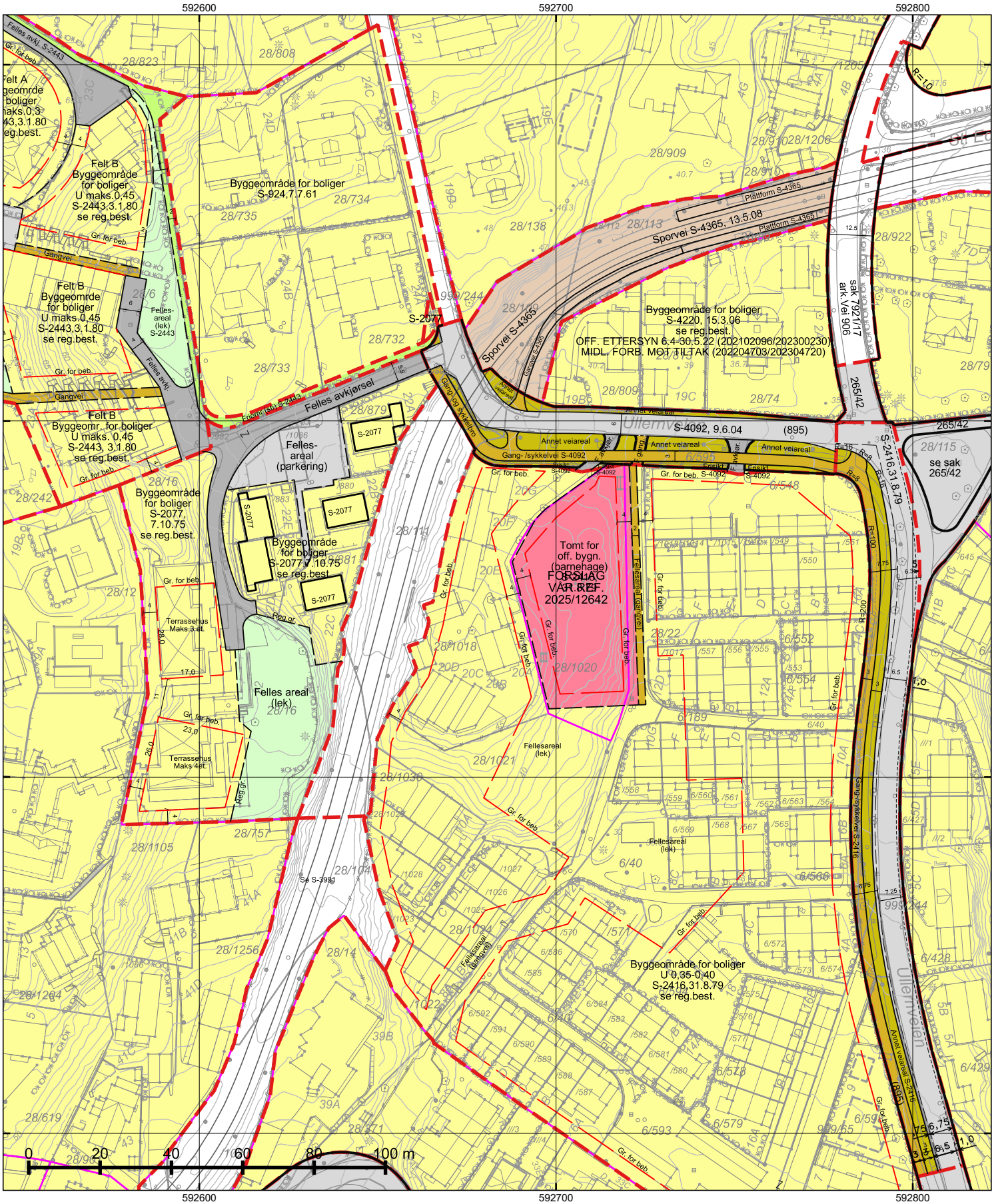
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 162366/ 86538895

Deres ref.:

Adresse: Ullernveien 20

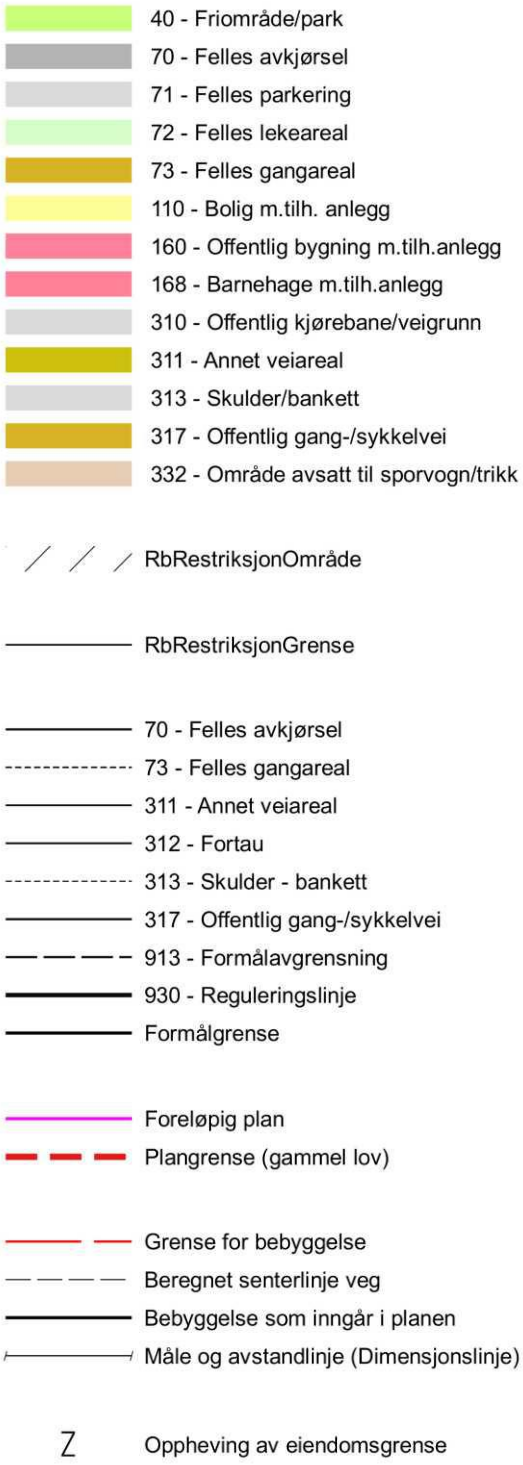
Kommentar:

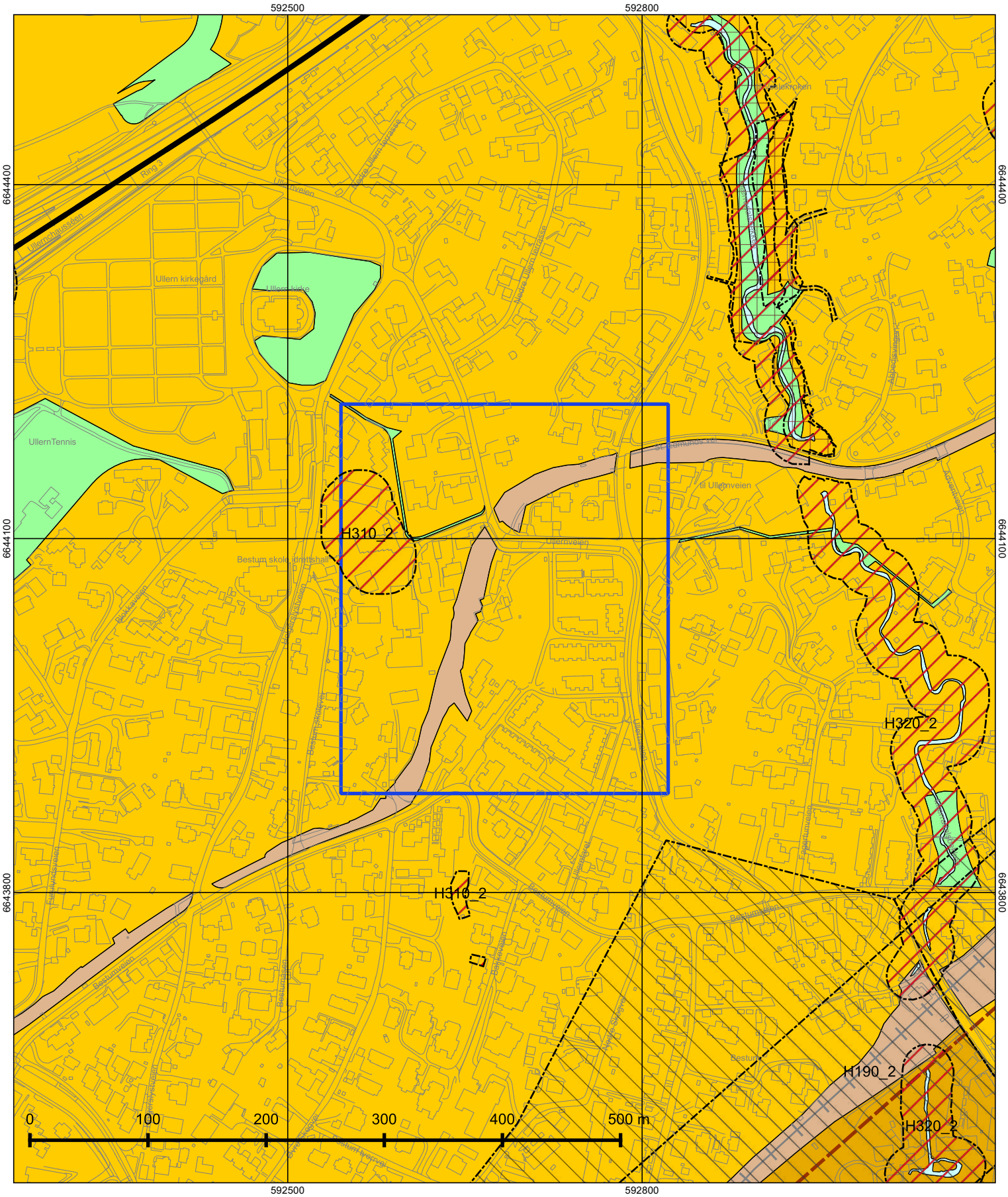
Gnr/Bnr: 28/1018

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162366/86538895
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Ullernveien 20 D

Gnr bnr : 28 / 1018


Ullernåsen
RADIUMHOSPITALET
Ullernchausséen
Ullern
Ullern kirkegård
Ullern tennis
Åsjordet
Hoff
Bestum
BESTUMKILEN
Drammensveien
Sjølystveien
Bestumveien
Vækerøveien
Ullernveien
Nedre Ullern terrasse
Øvre Ullern terrasse
Ullern allé
Ullern Gårds vei
Ullernchausséen
St. Edmunds vei
Adventveien
Sigurd Iversens vei
Tuftveien
Tingstuveien
Bestum skolevei
Bestumåsen
Øvre Skogvei
Bestum tverrvei
Vækerøsåsen
Vækerø terrasse
Skogbrynet
Solfeldtveien
Jonas Dahls vei
Tyttakken
Furulundveien
Rolfsrudveien
Bakkeveien
Vennesborgveien
Fagerhaugveien
Bakkelaget
Abbedikollen
Abbedingveien
Emmahjemveien
Emmas alle
Finnveveien
Husabyveien
Grabrødreveien
Varnesborgveien
Holtunet
Gestbakken
Hottsjef Løvenskiolds vei
Asbakken
Øvre Ullern terrasse
Asstubben
Asjordet
Slurveien
Notabelen
Ullernchausséen
Monteliebotveien
Varnesborgveien
Holtunet
Husabyveien
Finnveveien
Grabrødreveien
Tuftetorvet
Abbedikollen
Abbedingveien
St. Georgs vei
Hoff
Bakkelaget
Abbedingveien
St. Edmunds vei
Emmahjemveien
Emmas alle
Adventveien
Sigurd Iversens vei
Tingstuveien
Tuftveien
Fagerhaugveien
Ullernveien
Bestumveien
Rolfsrudveien
Bestum skolevei
Blokkåveien
Ullernchausséen
Ullern Gårds vei
Generalhagen
Ullern allé
Asjordet
Asbakken
Gestbakken
Hottsjef Løvenskiolds vei
Ullernåsen
RADIUMHOSPITALET
Notabelen
Ullernchausséen
Monteliebotveien
Finnveveien
Husabyveien
Grabrødreveien
Varnesborgveien
Holtunet
Tuftetorvet
Slurveien
Gestbakken
Øvre Ullern terrasse
Asstubben
Asbakken
Hottsjef Løvenskiolds vei
Ullern allé
Asjordet
Ullern
Ullern kirkegård
Ullern tennis
Nedre Ullern terrasse
Ullernchausséen
Hoff
St. Georgs vei
Abbedikollen
Abbedingveien

Oslo

S-2416

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for byggeområde for boliger og tomt for offentlig bygning (barnehage) - gnr. 6,bnr. 40, 57 og gnr. 28, bnr. 22, 26 og 190, samt regulering av Ullernfaret og del av Ullernveien.

Vedtaksdato: 31.08.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901640
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 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 I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER OG TOMT FOR OFFENTLIG BYGNING (BARNEHAGE) GNR. 6, BNR. 40, 57 OG GNR. 28, BNR. 22, 26 OG 190, ULLERNVEIEN 18 OG 20, SAMT REGULERING AV ULLERNFARET OG DEL AV ULLERNVEIEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Området er regulert til:
   a) byggeområde for boliger
   b) tomt for offentlig bygning (barnehage)
   c) fellesareal (avkjørsel, gangvei og plass for lek)
   d) trafikkområde vei.

§ 2. Bebyggelsen skal ligge innenfor de inntegnede grenser for bebyggelse, og oppføres som konsentrert småhusbebyggelse i maks. 2 etasjer inkl. underetasje. Høyden fra ferdig terreng til hovedgesims må for enetasjes hus ikke overstige 4 m, og for hus i 2 etasjer 6,5 m.

§ 3. Før byggetillatelse gis skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan og evt. tomteinndelingsplan. Det skal samtidig innsendes plan for den ubebygde del av tomten, jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo) som bl.a. skal vise skjermede uteplasser i tilknytning til hver boligenhet, planering og oppfylling av terreng, beplantning, lekearealer, interne gangveier, plassering av tørkestativer, søppelkasser m.m.

§ 4. Eksisterende topografi og verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.

§ 5. Det skal opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser pr. bolig.

§ 6. Bebyggelsen skal harmoniseres i utforming og farger.

§ 7. Søndre del av Ullernfaret skal være felles avkjørsel for gnr. 6, bnr. 60, 76, 497 og 483, samt eiendommen "Løvaas"- gnr. 6, bnr. 40, 57 og gnr. 28, bnr.22, 26 og 190 med innkjørsel fra Bestumveien.

§ 8. Fellesarealene (lek og gangvei) er felles for beboerne på gnr.6, bnr. 40, 57 og gnr. 28, bnr. 22, 26 og 190.

Oslo

S-4092

Ullernveien mellom Bekkefaret og Lilleakerbanen Ny gang-/sykkelvei langs Ullernveien samt gang- og sykkelbro over Lilleakerbanen

Vedtaksdato: 09.06.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200302524
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200302524

Dokumentet består av 2 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 ULLERNVEIEN MELLOM BEKKEFARET OG LILLEAKERBANEN, GNR./BNR. 6/595 M. FL.

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket BYA-200302524, datert 18.07.2003 og revidert 27.01.2004.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:

- Byggeområder – boliger, tomt for offentlige bygninger
- Offentlige trafikkområder - vei, gang- og sykkelvei, gang- og sykkelbro og annet veiareal
- Spesialområder - frisiktsone
- Fellesområder - felles avkjørsel, felles gangareal

§ 3. *Byggeområder*
Areal som reguleres til bolig skal tillegges tilstøtende reguleringsplaner for boligformål.

§ 4. *Fellesområder*
Felles avkjørsel nr. 1 skal være felles for eiendommene med gnr./bnr. 28/1019, 28/1018, 28/1061, 28/1020 og eventuelle senere utskilte parseller fra disse.

Felles avkjørsel nr. 2 skal benyttes av eierne av eiendommen med gnr./bnr. 6/548.

§ 5. *Spesialområder*
Innenfor området regulert til frisiktsone tillates det ikke satt opp sikthindringer høyere enn 0,5 m. Sikthinder kan være trafikkskilt, tette rekkverk eller beplantning. Enkeltstående trær, lysmaster, stolper o.l. ansees ikke som sikthindrende.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

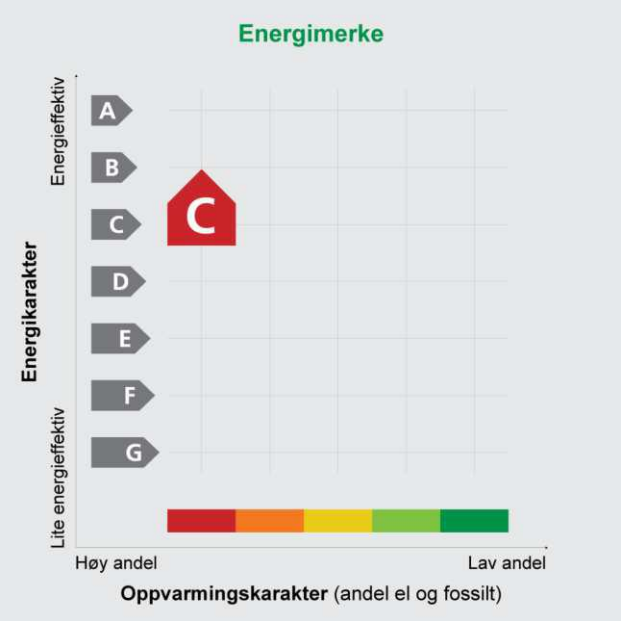
Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

ENERGIATTEST

Adresse	Ullernveien 20D
Postnr	0280
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	28
Bnr.	1018
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1367189
Dato	08.03.2022



Innmeldt av	Marisa Valente

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)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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:	Kjedet enebolig
Byggeår:	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	134
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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: Ullernveien 20D
Postnr/Sted: 0280 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.03.2022 23:50:53
Energimerkenummer: A2022-1367189
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Marisa Valente

Gnr: 28
Bnr: 1018
Seksjonsnr: 4
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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 3: 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.

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.

Ullernveien 20D

Nabolaget Bestum/Vækerø - vurdert av 135 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	6 min 0.4 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	18 min 1.4 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	20 min 1.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 4.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ullern Linje 13	2 min 0.2 km
Radiumhospitalet Linje FB3, 23, 24, 28, 260E	10 min 0.8 km
Åsjordet Linje 1, 2, 3, 5	15 min 1.2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.6 km

BARNEHAGER

Ingvildsbarnehage Bestumveien	5 min
Holgerslyst barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 0.4 km
Lille My familiebarnehage Bestumve...	6 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Bestum	10 min
Coop Mega Harbitz Torg	13 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

Harbitz Torg	13 min
Sykehusapoteket v/Radiumhospitalet	13 min
Skøyen Vinmonopol	19 min

SPORT

Bestum skole	7 min
Ullern Tennisbaner	9 min
MOVA Ullern	12 min
SATS Hoff	13 min

«Barnevennlig, lite trafikk og velholdt. Fint for nyetablerte familier.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

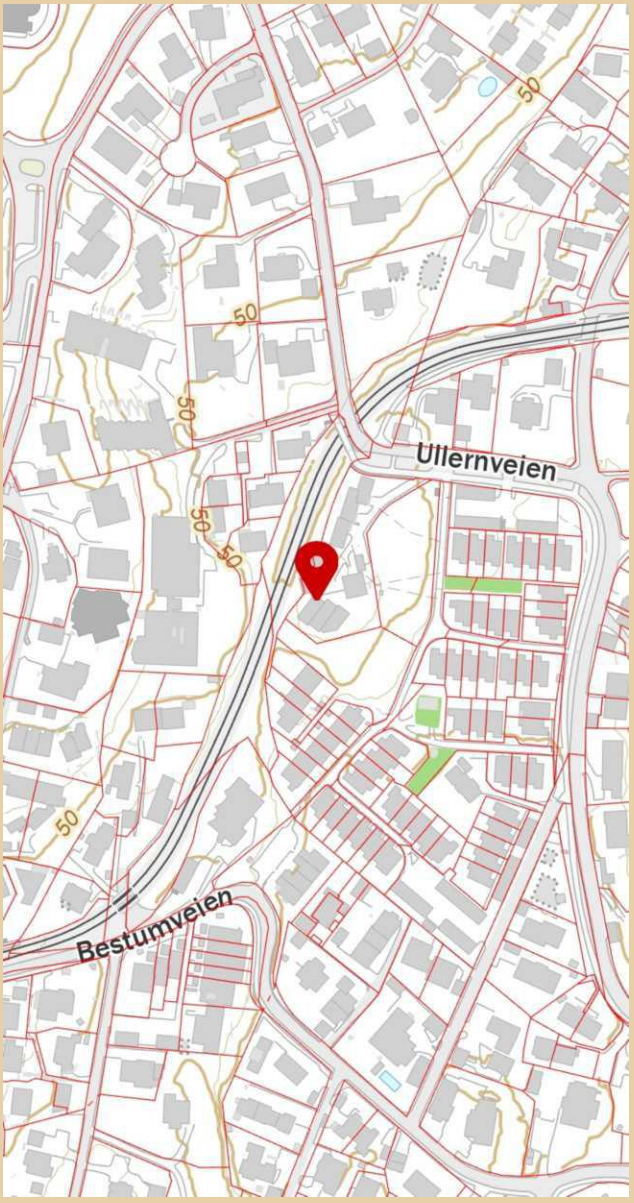
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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

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:
Ullernveien 20 D, 0280 Oslo
Gnr. 28, Bnr. 1018, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260274

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 905 69 431

E-post: lillian.nerlinger@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.
