NORDVIK

Guristuveien 2B

3 soverom | 76 kvm | Enebolig



Velkommen til

Guristuveien 2B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Om boligen
18	Nabolagsprofil
20	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
49	Vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026













Nøkkelinformasjon

Nydelig, sjarmerende enebolig - Solrik hage og platting - Sykkelgarasje - 3 sov/2 P-plasser - Vesentlig påkostet og unik

Prisantydning	**8 750 000,-**
Omkostninger	**219 840,-**
Totalpris	**8 969 840,-**
BRA-i	**76 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1923**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Sjarmerende og innholdsrik enebolig over to plan, samt kjeller med en skjermet og svært barnevennlig beliggenhet. Her bor du tilbaketrukket og rolig, samtidig som du har kort vei til alt hverdagen trenger. Denne må oppleves!

Lettstelt hage og solrike uteplasser
Terrasseplatting på 50 kvm.
To biloppstillingsplasser
Elbillader
Stor sykkelgarasje fra 2023
Stort, eksklusivt bad med dusj og badekar fra 2019
Nydelig kjøkken fra 2021
Vesentlig påkostet av tidligere og nåværende eier
Kjeller med egen inngang og 48 kvm. gulvareal
God, gjennomgående planløsning
Godt med garderobe/lagringsplass
Pipeløp (ikke tilkoblet)
Rolig og trygt
Svært barnevennlig
Fantastisk nabolag
Umiddelbar tilgang til Østmarka
Sjelden mulighet

Planløsning 1. etasje

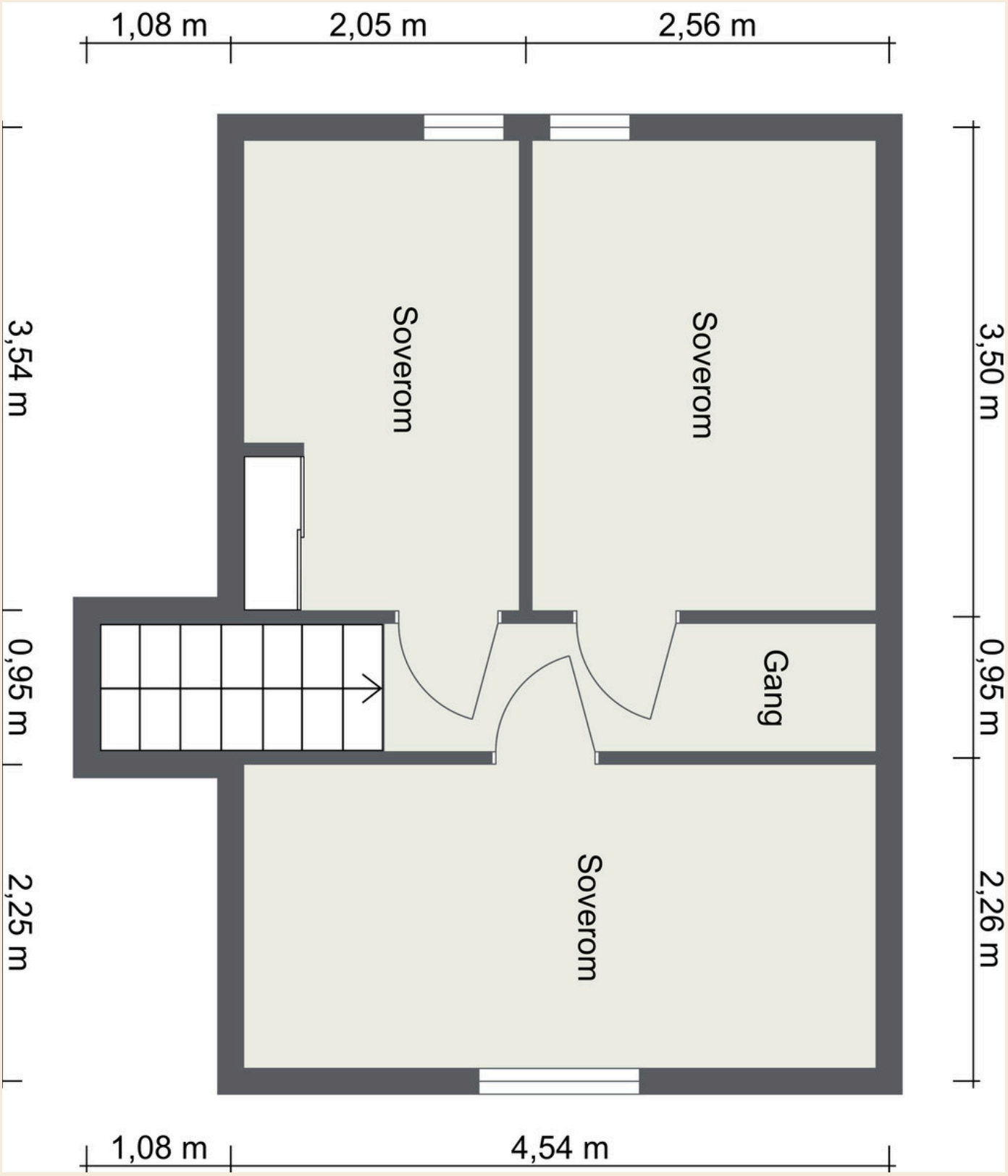
TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Guristuveien 2 B

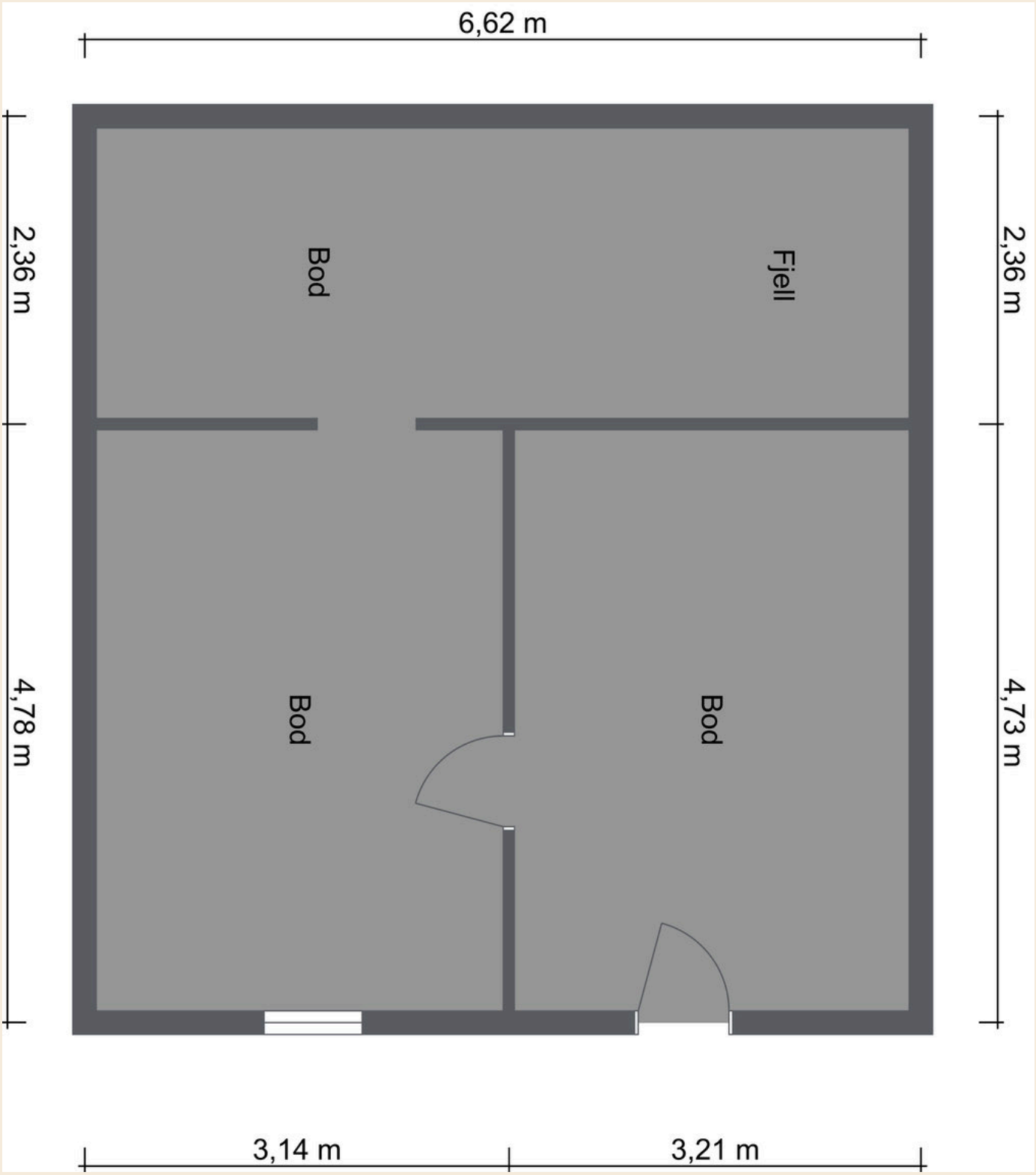


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

Planløsning 2. etasje



Planløsning kjeller



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0142/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Guristuveien 2B, 0690 OSLO
Gnr 147, bnr 380, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Kjartan Jæger Kvassnes
Marte Kilde Arnøy

Kjøpesum og omkostninger
8 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
218 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
219 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
239 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 969 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 989 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1923

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 26 kvm
Totalt BRA: 102 kvm
TBA: 50 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, bad/wc, stue, kjøkken.
BRA-e: 11 kvm. Sykkelbod.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 50 kvm. Terrasseplatting.

2. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Gang og tre soverom
Total BRA: 23 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 15 kvm. Bod. kjellerboder med gulvareal på ca. 33 kvm. som ikke er måleverdige pga. lav takhøyde.
Total BRA: 15 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Sykkelbod på ca 11 kvm. Denne er ikke byggemeldt. Kjellerbod på ca. 15 kvm. som er medtatt i BRA-E. 2 kjellerboder med gulvareal på ca. 33 kvm. som ikke er måleverdige pga. lav takhøyde.

Innhold
Kjeller: Bod/lagringsplass/disponible rom (ikke godkjent til varig opphold).
1. etasje: Entré, bad/wc, stue, kjøkken.
2. etasje: Gang og tre soverom

To biloppstillingsplasser på gårdsplass i forkant av huset, samt sykkelgarasje.

Standard
Lys grå kjøkkeninnredning med folierte fronter. Kjøleskap med fryser. Integrert komfyr, 85 cm induksjonstopp med integrert avtrekksvifte, oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Ny Nord Design kjøkkeninnredning i 2021 som er godt vedlikeholdt. Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken.

Badet er rehabilitert/pusset opp i 2019 ifølge tidligere eier. På veggene er det fliser og malte overflater. Det er 60x60 cm gulvfliser med varmekabler. Det er en slukskinne langs veggen i dusjen i rustfritt stål med plastvannlås. På badet er det en hel servantplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, design badekar, hjørnedusj med innfellbare glassdører,

nedsenket gulv i dusjen. Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.

Terrasse i trekonstruksjon på ca. 50kvm. som ble bygget i 2022.

På gulvene er det enstavs parkett i 1. etasje, 3-stavs parkett i to soverom, laminat i gangen og i ett soverom i 2. etasje. Det er malte slette veggoverflater.
Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er normalt godt vedlikeholdt. Det er riss i plateskjøter enkelte steder. Det er malte plater og malt panel i takene. Takhøyden er 254 cm og 232 cm i 1. etasje. Skråtak i 2. etasje med takhøyde fra 30 cm til 224 cm. Takene er normalt godt vedlikeholdt. Riss i en plateskjøt i det ene soverommet.

Vinduer med 2-lags glass produsert i 2004 i 1. etasje, ett vindu i stuen fra 1974. Eldre vinduer i 2. etasje med 2-lags glass. Skyvedør til terrassen med fast sidevindu med 2-lags glass produsert i 2004. Nyere hvit glatt entredør med kodelås. Det er eldre hvitmalte dører i 2. etasje.

Div. teknisk/utstyr:
-Det er plast og støpejern avløpsrør.
-Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
-Det er en kombinasjon av kobberrør og rør i rørsystem.
-Deler av vannrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
-Det er fordelere i kjeller uten fordelerskap.
-Sikringskapet er plassert i gangen i 2. etasje med automatsikringer.
-Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2019 i kjeller.
-Det er naturlig ventilasjon med klaffeventiler i 2. etasje, 2 stk. balansert elektriske avtrekksvifter i stue og kjøkken.
-Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er tilluft ved døren.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
-Fuktsikring og drenering. Det er registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt: forhøyet fuktnivå i overflater
-Grunnmur og fundament. Det er påvist sprekker, skader eller skjevheter: symptom på jordtrykk (Horisontale riss/sprekker)
-Rom under terreng. Det er fukt eller fuktskader i konstruksjonen: forhøyet fuktverdi i konstruksjonen, salt/kalkutsalg på murflater Det er tegn på riss/sprekker/setningsskader: det er noen sprekker/riss i grunnmuren noen steder.
-Vinduer og dører. Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: værslitte karmer med behov for vedlikehold. Isolerglassruter er eldre enn 35 år: eldre enn 35 år med usikker levetid
-Yttervegg og fasade. Det er observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen: saltutslag på mur eller betong, misfarging i overflater (maling, puss, panel). Det er observert fukt eller skader på fasade/kledning: misfarging/svertesopp i overflaten. Det er liten eller ingen lufting av kledningen: ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
-Renner og nedløp grunnet alder.
-Skorstein over tak. Det er avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen: avskalling i puss
-Takkonstruksjon og loft. Det er tegn til svekkelser/skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen: lokale skjevheter i takkonstruksjonen. Ventilering/lufting av konstruksjonen er utilstrekkelig eller usikker: usikker lufting av konstruksjon.
-Taktekking. Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon. Det kan komme vann en sjelden gang gjennom taket i gangen ved pipen i 2. etasje ifølge eier. Det kan se ut som det er et fuktmerke i taket på det ene soverommet ved lufteluken. Ikke fukt i taket på befaringsdagen.
-Etasjeskille og gulv på grunn. Det er registrert skjevheter i rom eller høydeforskjeller mellom rom: total høydeforskjell i rommet over >30 mm.
-Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
-Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon: vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
-Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.
-Innerdører. Eldre dører med noe bruksslitasje enkelte steder.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger.
- Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige.

Parkering
Boligen har to biloppstillingsplasser på egen tomt. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Det er montert ladeboks på vegg som er tilknyttet elanlegget. Forbruk løper over normal strømregning.

Modernisering og påkostninger
Bad bygget nytt - November 2019 (tidl. eier)
Nytt kjøkken - Juli 2021
Montert varmepumpe - Oktober 2021
Bygget terrasse på ca 50 kvm - Mars 2022
Stor sykkelbod med 150 cm garasjeport - September 2023
Oppgradert sikringsskap med trefase, ny hovedsikring (50A), alle kurssikringer byttet og sikringsskapet er lastbalansert. Egen kurs for elbillader, og tilkobling av denne - Juni 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Oslo Bad og Renovering AS, utført Oktober 2019 (tidligere eier). Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært - Oslo Bad og Renovering AS, utført Oktober 2019.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært - Oslo Bad og Renovering AS, utført Oktober 2019.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Terrasse bygget i Mars 2022, sykkelbod bygget i September 2023. Begge utført av Maler Martin AS.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Rødal & Myhrer Elektro AS, lagt inn ny inntakskabel og lagt om til 3-fase, byttet hovedsikring og alle sikringer, lastbalansert sikringsskapet og montert elbillader, utført Juni 2024.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja. Rødal & Myhrer Elektro AS, utført Juni 2024.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Vi vet at boligen ble utvidet mot øst, inkludert utvidelse av kjeller. Dette fremstår som en integrert del av huset. Arbeidet er antatt utført en gang på seksti eller syttitallet.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Pipen har ikke vært i bruk. Begynnende avskalling av murpuss over tak.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer).Nei. Eventuell kommentar: Antydning til fukt på grunnfjell i kjeller ved kraftig regn. Forekommer sjeldent og forsvinner fort.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Mindre drypplekkasje i taket på ett punkt. Vanligvis er taket helt tett, men med kraftig regn kombinert med sterk vind (tror vi) forekommer det drypp fra taket bak pipen i andre etasje. Det er kun snakk om små mengder vann som tørkes opp med en klut, og har bare skjedd 2 eller 3 ganger siden vi overtok huset i 2021.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Noe skjevhet på de fleste gulv.

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

Bygningssakkyndig
Pål Morten Pedersen

Byggemåte
Gulv på grunn: Støpte kjellergulv.
Yttervegger: Støpt grunnmur. I indre rom i kjeller er det lettklinkerblokker (Leca eller tilsvarende).
Trekonstruksjoner over grunnmur. Utvendig tømmermannspanel.
Takkonstruksjoner: Sadlet trekonstruksjon tekket med shingel.
Etasjeskillere: Trebjelkelag med stubbloft i etasjeskillere.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Frittstående kjøleskap i kjeller medfølger. Kjøleskap på kjøkken, vaskemaskin på bad og tørketrommel i kjelleren medfølger ikke.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Taklamper, styringsenhet for smarthus med tilhørende brytere etc., tromler til vannslange og sikkerhetsskap i kjeller medfølger ikke.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Luft til luft varmepumpe i stue (ny i 2021). Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 23.648 kWt. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Det er ikke fastsatte felleskostnader i sameiet.

Kommunale avgifter
Kr 17 113,-pr. 2025

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

-Årlig bygningsforsikring kr 6.105- per år.
-Fiberbredbånd Viken Fiber/Altibox. 1 389,- per måned.

Ny eier må påregne kostnader for løpende vedlikehold, strøm, innboforsikring, kommunale avgifter m.m.

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

Sameiet

Om sameiet
Sameiet består av to seksjoner. Regnskap/årsmøte etc. føres ikke. Det foreligger vedtekter for Sameiet Guristuveien 2 b og C, samt vedtekter for veilaget til Guristuveien 2 A-C. Det er pliktig medlemskap i veilaget. Veilaget har delt og ubegrenset ansvar i samsvar med andelsfordelingen. Ansvaret inkluderer egeninnsats ved vedlikehold og snømåking. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets og veilagets vedtekter som følger vedlagt salgsoppgaven.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven §25. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Ingen styregodkjennelse kreves.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3932313

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 780 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for Guristuveien 2B og C. Adkomst over Guristuveien 2 A. Tomten er pent opparbeidet med gruset adkomst, plen og diverse beplantning. Felles adkomstvei. Guristuveien B og C har laget en skisse over fordeling av tomten for hver seksjon. Tomten er i dag naturlig inndelt og tomtearealet gjelder for begge seksjoner.

Adkomst
Adkomst via Guristuveien. Det skiltes ved oppsatte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Kringkollen/Ulsrud, i et veletablert og familievennlig boligområde. Her bor man tilbaketrukket og rolig, samtidig som det er kort vei til et godt utvalg av servicetilbud, kollektivtransport, skoler, barnehager og flotte tur- og rekreasjonsområder.

Området er spesielt godt egnet for barnefamilier, etablerere og husdyrholdere, og nabolagsprofilen viser svært gode kvaliteter knyttet til nærmiljøet. Det er svært kort vei til marka, med gode turmuligheter året rundt.

For barnefamilier er beliggenheten særlig attraktiv med flere skoler og barnehager i nærområdet. Østmarka skole ligger ca. 0,9 km unna, mens Bøler skole ligger ca. 1 km fra boligen. Det finnes også flere andre skoler innen kort avstand, blant annet Oppsal skole og Skøyenåsen skole. Flere barnehager ligger rundt 0,7–0,8 km unna.

Kollektivtilbudet er godt, med kort vei til flere holdeplasser. Herfra går det bussforbindelser, og det er også kort vei til Brynseng stasjon, Kastellet og Oslo S. Dette gir enkel tilgang til både øvrige deler av Oslo og sentrum.

For den aktive finnes flere tilbud i nærområdet, blant annet Bølerbanen, Ulsrud friidretts- og idrettsanlegg, EVO Bøler Senter og Mudo Ulsrud. Samtidig gir nærheten til Østmarka et stort utvalg av tur- og friluftsmuligheter.

Bebyggelse

Hovedsakelig villa og småhusbebyggelse i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Østbyveien - 0,2 km og 2 min gange.
T-bane: Ulsrud - 0,5 km og 8 min gange.
Tog: Bryn stasjon - 3,2 km og 9 min med bil.
Trikk: Kastellet - 4,4 km og 9 min med bil.
Oslo - 8,7 km og 13 min med bil.

Skoler og barnehager
Oppsaltunet barnehage - 0,7 km og 10 min gange.
Bøler Menighets barnehage - 0,8 km og 10 min gange.
Oppsal Samfunnshus barnehage - 0,8 km og 11 min gange.
Østmarka skole (1-10 klasse) - 0,9 km og 13 min gange.
Bøler skole (1-10 klasse) - 1 km og 13 min gange.
Oppsal skole (1-10 klasse) - 1,3 km og 18 min gange.
Nøklevann skole (1-7 klasse) - 1,6 km og 21 min gange.
Skøyenåsen skole (8-10 klasse) - 1,1 km og 15 min gange.
Ulsrud videregående skole - 1 km og 14 min gange.
Lambertseter videregående skole - 3,6 km og 7 min med bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ekspedisjonsdokument er funnet i kommunens arkiver. I disse dokumentene fremgår huset som del av større enebolig. Det foreligger ikke ferdigattest. Det foreligger uattestert ekspedisjonsdokument. Normalt sett er ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc.). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Ferdigattest for utvidelse og istandsettelse av hytte fra 1974 foreligger. Det fremgår i byggemeldingen for denne saken at "hytta" skal sees i sammenheng med byggemelding for enebolig. Det fremgår også at det ble bygget som vinterhus etter krav til isolasjon gitt etter krigen. Videre fremgår det i innhentet matrikkelrapport at matrikkelen er registrert som enebolig.

Tilhørende byggetegninger (ifbm. ferdigattesten gitt fra 1974) med rombenevnelse virker i hovedsak å stemme foruten mindre endringer i første etasje der tidligere eier har fjernet en vegg på kjøkkenet. Badet er utvidet og I forbindelse med utvidelse av badet flyttet Oslo Bad og Renovering inngangsdøren. Påbygget er redusert i størrelse etter tidligere plantegning, og bygget med egeninnsats. Endringen er ikke byggemeldt. Videre fremgår det i tegningene for fasaden at det er blitt gjort endringer rundt vindusflater, herav fjerning av ett vindu og innsetting av skyvedør. Megler kan ikke finne godkjennelse for endringen i kommunens arkiver. Endringen er gjort av tidligere eier.

Sykkelgarasjen er ikke byggemeldt. Naboer ble varslet ifbm. oppføringen.

Videre bruk og eventuell godkjennelse er kjøpers ansvar/risiko.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Privat stikkvei.
Tilknytning vann: Offentlig, med private stikkledninger
Tilknytning avløp: Offentlig, med private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert etter bestemmelsene i S-4220 (byggeområde for boliger). Reguleringskart med tegnforklaring vedlegges salgsoppgaven. For reguleringsbestemmelser kontakt megler. Det tillates inntil 24% bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt ihht. gjeldende reguleringsplan S-4220.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/147/380/1:
10.08.2026 - Dokumentnr: 902348 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

30.05.2018 - Dokumentnr: 818699 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/2

På gnr. 147, bnr. 45 er det tinglyst at gnr. 147, bnr. 380 (denne eiendommen) skal ha bruksrett til kjørbar atkomst (4 m bred) fra Guristuveien over gnr. 147, bnr. 45. Samt rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 147, bnr. 45 for reparasjon og vedlikehold av enebolig.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Da pipeløpet ikke har vært i bruk av nåværende eier kan det ikke garanteres at dette er funksjonelt.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler

disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med sosiale medier kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. (overtakelse gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Fotograf uansett antall bilder dagtid (faktureres direkte) kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport inkl. planskisse kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 146 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. august 2026

Ansvarlig megler
Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97022432

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Guristuveien 2B

Nabolaget Krinskollen/Ulsrud søndre - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Østmarka skole (1-10 kl.)	79 elever, 7 klasser	13 min 0.9 km
Bøler skole (1-10 kl.)	784 elever, 45 klasser	13 min 1 km
Oppsal skole (1-10 kl.)	573 elever, 34 klasser	18 min 1.3 km
Nøklevann skole (1-7 kl.)	333 elever, 24 klasser	21 min 1.6 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	734 elever, 38 klasser	15 min 1.1 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	14 min 1 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	7 min 3.6 km

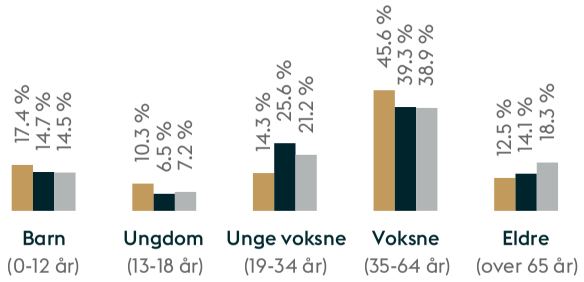
Offentlig transport

Østbyveien	Linje 78A, 78B	2 min 0.2 km
Ulsrud	Linje 2, 3	8 min 0.5 km
Bryn stasjon	Linje L1	6 min 3.2 km
Kastellet	Linje 13, 19	9 min 4.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.7 km

Barnehager

Oppsaltunet barnehage (1-5 år)	120 barn	10 min 0.7 km
Bøler Menighets barnehage (0-5...	30 barn	10 min 0.8 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (...	71 barn	11 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Krinskollen/Ulsrud søndre	1 263	457
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

⚽ Bølerbanen	11 min
⚽ Ulsrud frimenighet v/ytre ring...	13 min
EVO Bøler Senter	12 min
Mudo Ulsrud	15 min

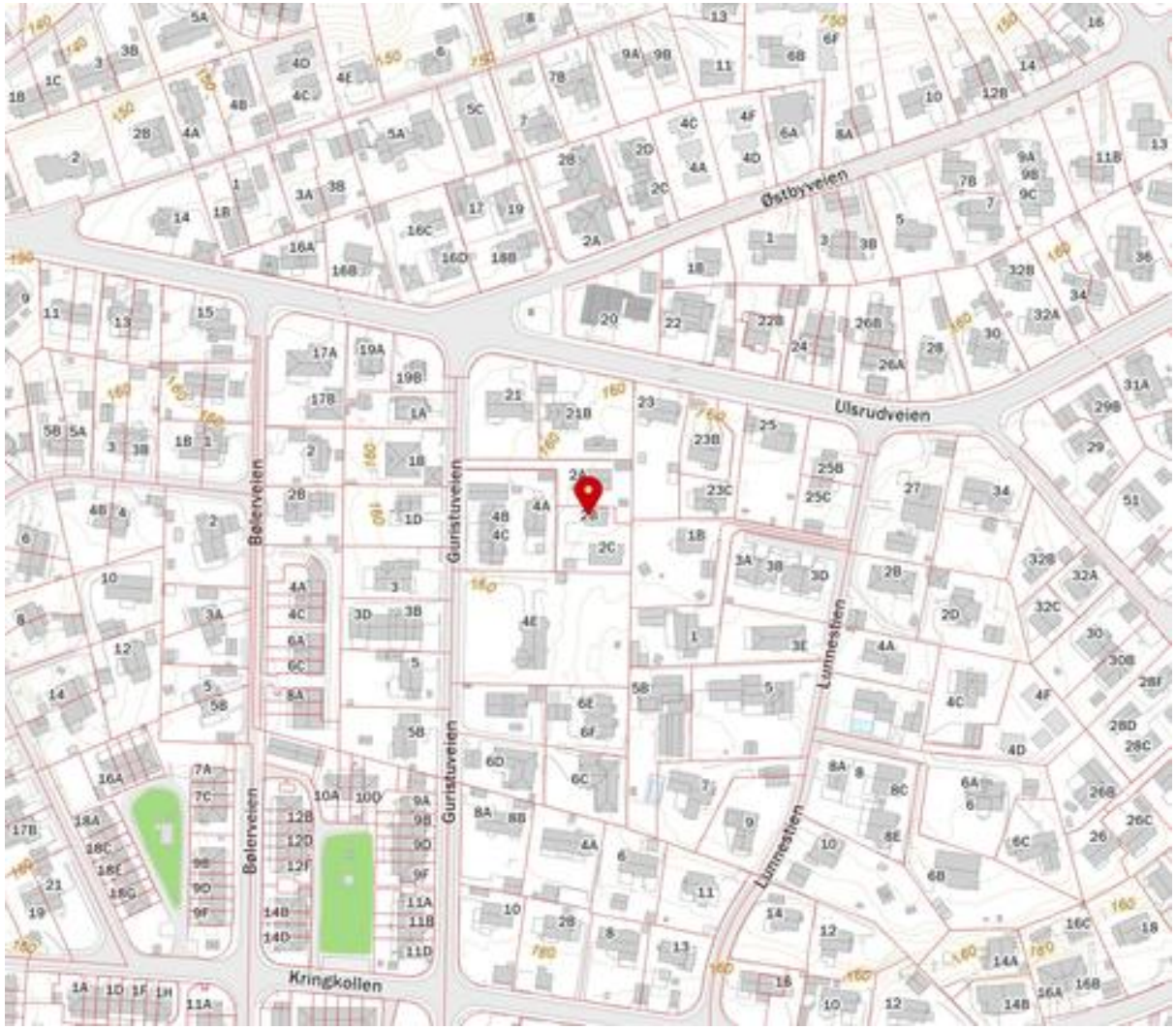
«Barnevennlig område nær marka med gode kollektivforbindelser i hyggelig småhusbebyggelse.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 93/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Guristuveien 2 B
0690 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1923
BRA:	102 m^2
BRA-i:	76 m^2
Rapportdato:	24.6.2026 (Gyldig til 24.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	15	14	0	0

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg delvis uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- Det er registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt: forhøyet fuktnivå i overflater
Grunnmur og fundament	- Det er påvist sprekker, skader eller skjevheter: symptom på jordtrykk (Horisontale riss/sprekker)
Rom under terreng	- Det er fukt eller fuktskader i konstruksjonen: forhøyet fuktverdi i konstruksjonen, salt/kalkutsalg på murflater - Det er tegn på riss/sprekker/setningsskader: det er noen sprekker/riss i grunnmuren noen steder.
Vinduer og dører	- Det er påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader: værslitte karmer med behov for vedlikehold - Isolerglassruter er eldre enn 35 år: eldre enn 35 år med usikker levetid
Yttervegg og fasade	- Det er observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen: saltutslag på mur eller betong, misfarging i overflater (maling, puss, panel) - Det er observert fukt eller skader på fasade/kledning: misfarging/svertesopp i overflaten - Det er liten eller ingen lufting av kledningen: ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
Renner og nedløp	TG 2 er satt pga alder på takrenner og nedløp.
Skorstein over tak	- Det er avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen: avskalling i puss
Takkonstruksjon og loft	- Det er tegn til svekkelser/skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen: lokale skjevheter i takkonstruksjonen - Ventilering/lufting av konstruksjonen er utilstrekkelig eller usikker: usikker lufting av konstruksjon.
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon. Det kan komme vann en sjelden gang gjennom taket i gangen ved pipen i 2. etasje ifølge eier. Det kan se ut som det er et fuktmerke i taket på det ene soverommet ved lufteluken. Ikke fukt i taket på befaringsdagen.
Etasjeskille og gulv på grunn	- Det er registrert skjevheter i rom eller høydeforskjeller mellom rom: total høydeforskjell i rommet over >30 mm

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- Vannrør har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon: vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Gulv	TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.
Innerdører	TG 2 pga: Eldre dører med noe bruksslitasje enkelte steder.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er fjernet en vegg på kjøkkenet. Badet er utvidet.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

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

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.

Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.

Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.6.2026	**24.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Kjartan Jæger Kvassnes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Marte Kilde Arnøy**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Guristuveien 2 B, 0690 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**147**	Bruksnr:	**380**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1923**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen enebolig beliggende i ett populært boligområde på Ulsrud. Fra boligen er det kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, butikker, samt til Østensjøvannet og Østmarka.

Felles eiet tomt for Guristuveien 2 B og C. Tomten er pent opparbeidet med gruset adkomst, plen og diverse beplantning. Felles adkomstvei for Guristuveien 2 B og 2 C.

Deler av boligen er pusset opp i 2020 ifølge tidligere eier. Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Luft til luft varmepumpe i stuen, ny i 2021. Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme.

Sykkelbod bygget i September 2023. Sykkelboden er ikke byggemeldt.
Boligen har 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.
Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Gulv på grunn: Støpte kjellergulv.
Yttervegger: Støpt grunnmur. I indre rom i kjeller er det lettklinkerblokker (Leca eller tilsvarende). Trekonstruksjoner over grunnmur. Utvendig tømmermannspanel.
Takkonstruksjoner: Sadlet trekonstruksjon tekket med shingel.
Etasjeskillere: Trebjelkelag med stubbloft i etasjeskillere.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**15**	**0**	**15** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
1. etasje	**64**	**53** Romfordeling: Entre, bad/wc, stue, kjøkken.	**11** Romfordeling: Sykkelbod.	**0**	**50**
2. etasje	**23**	**23** Romfordeling: Gang, 3 soverom	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**102**	**76**	**26**	**0**	**50**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	48	15	33
2. etasje	35	23	12
Totalt m²	**83**	**38**	**45**

Kommentar til arealberegning

Sykkelbod på ca 11. Boden er ikke byggemeldt.
1 kjellerbod på ca. 15 m2 som er medtatt i BRA-e. 2 kjellerboder med gulvareal på ca. 33 m2 som ikke er måleverdige pga. lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-2





Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**

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

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Forhøyet fuktnivå i overflater

Beskrivelse:
Det er registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollmålinger i overflater, noe som kan indikere redusert funksjon i drenering eller fuktsikring mot grunn.

Det kan komme vann på fjellet i kjelleren ved kraftig regnvær ifølge eier. Det er saltutslag på veggene noen steder.

Oppsummering — **TG-2**

Dreneringen har oppnådd en alder som gir usikkerhet med hensyn til videre funksjon. Redusert funksjon kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i konstruksjoner mot terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for videre fuktinntrengning.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-2





Type Fundament/grunnmur	**Annet**

Det er grunnmur i murkonstruksjon og Leca i kjeller.

Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Symptom på jordtrykk (Horisontale riss/sprekker)

Beskrivelse:
Det er noen sprekker i grunnmuren enkelte steder.

Oppsummering — **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å reparere/pusse sprekkene og følge med på utviklingen over tid for å avklare om forholdet er stabilt.

6.3 Terrengforhold — TG-1





Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**

Terrassen er lagt over en gammel grusgang som ligger en halv meter under terrassen. Terrassen er laget sånn at den tilsynelatende ligger oppå plenen, men den møter plenen der terrenget går opp 50 cm ca to meter fra grunnmuren.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Terrenget rundt boligen faller ikke inn mot grunnmuren, og bygningen vurderes ikke å være utsatt for tilsig av overflatevann. Terrassen er lagt over en gammel grusgang som ligger cirka en halv meter lavere, og møter plenen der terrenget stiger omtrent to meter fra grunnmuren. Bortledning av takvann er kontrollert og vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert avvik ved terrengforholdene.

6.4 Rom under terreng — TG-2



Type rom under terreng	**Grovkjeller**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
- Salt/kalkutsalg på murflater

Beskrivelse:
Det er foretatt stikkprøvebaserte fuktmålinger i konstruksjoner og overflater. Måleresultatene er over nivåer som kan gi risiko for skadeutvikling.

Det er salt utslag på ytterveggene noen steder.

Oppsummering — **TG-2**

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vises til anbefalte tiltak under bygningsdelene Fuktsikring og drenering. Gjennomføring av disse tiltakene vil bidra til å redusere fuktbelastningen i kjelleren.

6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-1



Type	**Terrasse**
Terrasse i trekonstruksjon på ca. 50 m2 som ble bygget i 2022.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Terrassen ble bygget i 2022.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Terrassen er godt vedlikeholdt.

6.6 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass produsert i 2004 i 1. etasje, ett vindu i stuen fra 1974.

Eldre vinduer i 2. etasje med 2-lags glass.

Skyvedør til terrassen med fast sidevindu med 2-lags glass produsert i 2004.

Nyere hvit glatt entredør med kodelås.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
Det er værslitte karmer og lister noen steder.

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

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Beskrivelse:
TG 2 pga: Det er eldre vinduer i 2. etasje, og ett vindu i stuen fra 1974.

Oppsummering **TG-2**

Halvparten av forventet levetid på vinduene er overskredet, og utskiftning av vinduene er påregnelig. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

6.7 Yttervegg og fasade TG-2





Svertesopp

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**

Grunnmuren/kjeller er i murkonstruksjon, resten av huset er i trekonstruksjonen med stående malt panel.

Type fasade/kledning:	**Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Fasaden er malt, usikkert når.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Saltutslag på mur eller betong
- Misfarging i overflater (maling, puss, panel)

Beskrivelse:
Det er råteskade på vindskien på den ene siden.

Det er svertesopp på utvendig panel noen steder.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning

Beskrivelse:
Det er registrert manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen. Forholdet vurderes å redusere ventilasjon og uttørking bak kledningen.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fjerne svertesoppen, og skifte ut vindskier med råteskader.

6.8 Renner og nedløp — TG-2

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

TG 2 er satt pga alder på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å skifte ut takrenner og nedløp på sikt.

6.9 Skorstein over tak — TG-2



Inspisert fra:	**Fra bakken**

Skorstein er ikke inspisert fra tak, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Avskalling i puss

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Slitasje, sprekker og utvaskede fuger i sskorstein over tak gir økt risiko for fuktinntrenging og videre nedbrytning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales reparasjon av sprekker og fornyelse av fuger.

6.10 Takkonstruksjon og loft — TG-2



Type konstruksjon	**Delvis innredet loft**
Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Lokale skjevheter i takkonstruksjonen

Beskrivelse:
Det er noen svanker i yttertak enkelte steder.





Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Usikker lufting av konstruksjon

Beskrivelse:
Det er registrert begrenset lufting av takkonstruksjonen. Mangelfull ventilering vurderes å kunne medføre økt risiko for kondens, oppfukting og skadeutvikling i konstruksjonen over tid.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

- Det er tegn til svekkelser/skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen: lokale skjevheter i takkonstruksjonen
- Ventilering/lufting av konstruksjonen er utilstrekkelig eller usikker: usikker lufting av konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og nødvendige tiltak.

6.11 Taktekking TG-2



Takform	**Saltak**

Saltak i trekonstruksjon tekket med asfaltshingel. Det er ikke montert snøfangere eller stigetrapp for feier.

Type tekking	**Pappshingel**
Inspisert fra	**Fra bakken**

Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhet. Enkelte bygningsdeler er derfor ikke vurdert. Som materialer, lekter, lufting etc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ikke kontrollert**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Oppsummering **TG-2**

Alder på tettesjikt medfører økt risiko for redusert tetthet og svekket funksjon i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales planlegging for framtidige utbedringer eller utskifting av tekkingen som følge av alder og slitasje.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på kjøkkenets bredde på mellom 15 og 25 mm, og hovedsoverommets bredde på opptil 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert skjevheter i rom eller høydeforskjeller mellom rom: total høydeforskjell i rommet over >30 mm

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

6.13 Innvendig trapp — TG-1



Er det påvist avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering **TG-1**

6.14 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse
Lys grå kjøkkeninnredning med folierte fronter. Kjøleskap med fryser. Integrert komfyr, 85 cm induksjonstopp med integrert avtrekksvifte, oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Ny Nord Design kjøkkeninnredning i 2019 som er godt vedlikeholdt. Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. TG 2

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**
Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**

Type avtrekk	**Mekanisk**
Avtrekksvifte nedfelt i induksjonstoppen med avtrekk ut i friluft.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**
Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Det er fjernet en vegg på kjøkkenet. Badet er utvidet.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen. Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

Er det krav til snøfanger?	**Ja**

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

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer.

Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.

Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**

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

Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt.

Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning.

Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

6.16 Avløpsrør — TG-2



Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**

Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

TG 2 pga: Deler av innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Oppsummering — **TG-2**

Eldre avløpsrør har økt risiko for brudd eller lekkasje.

6.17 Vannledninger — TG-2



Hovedstoppekranen.





Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**

Det er en kombinasjon av kobberrør og rør i rørsystem.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av vannrørene er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Det er fordelerskap på badet med avløp som går til sluk.

Det er fordelere i kjeller uten fordelerskap.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Deler av vannrørene har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering **TG-2**

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6.18 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringskapet er plassert i gangen i 2. etasje med automatsikringer.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er samsvarserklæring for arbeidene utført av dagens eiere, det er ikke samsvarserklæring for arbeider utført av tidligere eiere.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har et elanlegg delvis uten dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg delvis uten dokumentasjon.
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.19 Varmtvannsbereder — TG-1



Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2019**
Størrelse	**Ca. 300 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Berederen er plassert i rom med sluk.	
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.20 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Det er naturlig ventilasjon med klaffeventiler i 2. etasje, 2 stk. balansert elektriske avtrekksvifter i stue og kjøkken.

Oppsummering	TG-1

6.21 Våtrom: Bad/wc TG-1





Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er rehabilitert/pusset opp i 2019 ifølge tidligere eier.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis, Malt overflate
På veggene er det fliser og malte overflater.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Ja
Vinduet er plassert i våtsonen.	
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Det er antatt at lister og karmer er påført våtromsmaling.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Overflatene er godt vedlikeholdt.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Det er 60x60 cm gulvfliser med varmekabler.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Det er en høydeforskjell på ca. 45 m fra topp slukrist til topp flis ved døren. Dette er innenfor dagens krav.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Slukrenne / linjesluk
Det er en slukskinne langs veggen i dusjen i rustfritt stål med plastvannlås	

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Det er ikke mulig å kontrollere om membranen er festet til klemringen på denne type sluk.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Badekar**
På badet er det en hel servantplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, design badekar, hjørnedusj med innfellbare glassdører, nedsenket gulv i dusjen. Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.	
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er tilluft ved døren.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende kjøkken mot våtsone uten å påvise avvik.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**
Hulltaking er foretatt i tilstøtende kjøkken. Det ble ikke påvist fukt i konstruksjonen.	
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**
Det er fremlagt dokumentasjon fra utførende håndverkere.	
Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

6.22 Gulv — TG-2

Beskrivelse

På gulvene er det enstavs parkett i 1. etasje, 3-stavs parkett i 2 soverom, laminat i gangen og i ett soverom i 2. etasje.

Er det registrert avvik?	**Ja**

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Oppsummering — **TG-2**

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

6.23 Vegger — TG-1



Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

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

Det er riss i plateskjøter enkelte steder.

Er det registrert avvik?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.24 Tak — TG-1



Beskrivelse

Det er malte plater og malt panel i takene.

Takhøyden er 254 cm og 232 cm i 1. etasje. Skråtak i 2. etasje med takhøyde fra 30 cm til 224 cm.

Takene er normalt godt vedlikeholdt.

Riss i en plateskjøt i det ene soverommet.

Er det registrert avvik?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

6.25 Innerdører TG-2

Beskrivelse
Det er eldre hvitmalte dører i 2. etasje.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-2
TG 2 pga: Eldre dører med noe bruksslitasje enkelte steder.	

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Krypkjeller
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Oljetank
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. juni 2026

Oppdragsnummer
23-0142/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Guristuveien 2B, 0690 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Kjartan Jæger Kvassnes, Marte Kilde Arnøy

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3932313
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad og Renovering AS, utført Oktober 2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad og Renovering AS, utført Oktober 2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad og Renovering AS, utført Oktober 2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasse bygget i Mars 2022, sykkelbod bygget i September 2023. Begge utført av Maler Martin AS.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rødal & Myhrer Elektro AS, lagt inn ny inntakskabel og lagt om til 3-fase, byttet hovedsikring og alle sikringer, lastbalansert sikringsskapet og montert elbillader, utført Juni 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rødal & Myhrer Elektro AS, utført Juni 2024.

---

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

Nei

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Vi vet at boligen ble utvidet mot øst, inkludert utvidelse av kjeller. Dette fremstår som en integrert del av huset. Arbeidet er antatt utført en gang på seksti eller syttitallet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilknyttet offentlig vann og avløp

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Pipen har ikke vært i bruk. Begynnende avskalling av murpuss over tak.

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

Nei

Eventuell kommentar: Antydning til fukt på grunnfjell i kjeller ved kraftig regn. Forekommer sjeldent og forsvinner fort.

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

Ja

Beskriv: Mindre drypplekkasje i taket på ett punkt. Vanligvis er taket helt tett, men med kraftig regn kombinert med sterk vind (tror vi) forekommer det drypp fra taket bak pipen i andre etasje. Det er kun snakk om små mengder vann som tørkes opp med en klut, og har bare skjedd 2 eller 3 ganger siden vi overtok huset i 2021.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noe skjevhet på de fleste gulv.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2021

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0142/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Marte Kilde Arnøy	**2026-06-23**	**Kjartan Jæger Kvassnes**	**2026-06-23**

Identifikasjon

Marte Kilde Arnøy

Identifikasjon

Kjartan Jæger Kvassnes

Signicat

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

VEDTEKTER

for

SAMEIET GURISTUVEIEN 2 B OG C

§ 1

Sameiet Guristuveien 2 B og C omfatter seksjon 1 og 2 under gnr. 147, bnr. 380 i Oslo kommune. Grensene for den enkelte seksjon er inntegnet på vedlagte situasjonskart, datert og signert sammen med disse vedtektene.

§ 2

Sameiet skal ha et styre hvor alle sameiere er medlemmer av styret. For en sameier som ikke er en myndig fysisk person, skal det i så fall utpekes en representant som styremedlem. Det samme gjelder hvor en seksjon har flere eiere. Hver seksjon har kun en stemme ved avgjørelser.

§ 3

Styret skal ha møter så ofte det er nødvendig. Vedtektene viser for øvrig til kapittel 6 «Årsmøtet» i lov om eierseksjoner.

§ 4

Utgifter som kun relaterer seg til den enkelte seksjons tomt eller bygninger, bæres av denne seksjon alene. Felles utgifter deles med en halvpart på hver. Fellesutgifter er knyttet til felles vei.

§ 5

Seksjonene skal benyttes uten sjenanse for den andre seksjonseier. Seksjonseierne skal påse at tomten mellom boligene holdes i god og ryddig stand. Dette gjelder også beplanting, beskjæring og felling av trær og busker.

§ 6

Seksjonene er tilsluttet Veilaget Guristuveien 2 a-c, stiftet 6.1.19.

§ 7

Bestemmelsene i lov om eierseksjoner gjelder når intet annet er bestemt.

Nærværende vedtekter er godkjent av begge sameierne.

Oslo, den 27.01.19

for seksjon nr. 1:

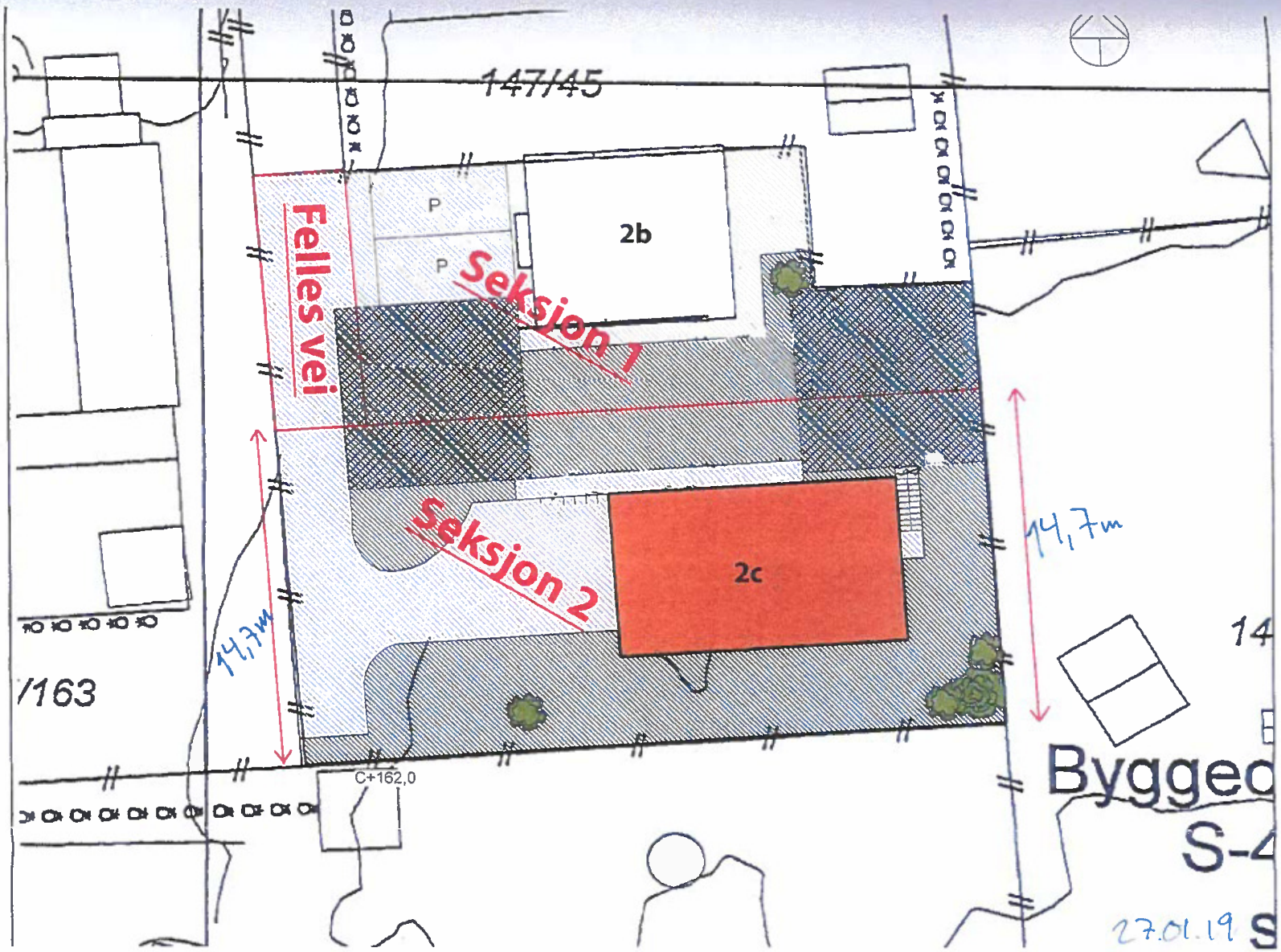
L. Bjøland

LINDA BJØLAND

for seksjon nr. 2:

Sigurd Lund

SIGURD LUND



VEDLEGG: VEDTEKTER

Vedtekter for veilaget til Guristuveien 2 a-c

Vedtatt på stiftelsesmøte 6.1.19

§ 1 Veien

«Veien» er her definert det området som gir eiendom med gnr. 147 bnr. 380 adkomst, jfr. "Bestemmelse om adkomstrett", dok.nr. 874963 datert 14.10.2013 fra Statens kartverk.

Som hovedregel omfatter veien hele bredden.

Som en presisering nevnes at følgende områder *ikke* regnes som en del av veien:

- Området foran hele langsiden av Guristuveien 2a (der inngangsdøra er).
- Området som defineres av kortveggen av Guristuveien 2a og en tenkt forlengelse av støttemuren som går parallelt med kortveggen til Guristuveien 2a.
- Alle områder som ikke befinner seg innenfor grensen til gnr. 147 bnr. 45 (Guristuveien 2a)
- Gjerder, mur eller tilsvarende i tilknytning til veien.

§ 2 Formål

Veilaget har til formål å vedlikeholde og sørge for god nok standard på veien, om nødvendig ved opprusting. Veien skal tjene interessene til boligformål, og være fremkommelig for personbil, utrykningskjøretøy og fotgjengere hele året.

§ 3 Medlemskap i veilaget.

Eierne av adressene beliggende på gnr. 147 bnr 45 og 380 er medlemmer av veilaget. Pt. utgjør det Guristuveien 2a,2b og 2c. Hver adresse utgjør én likeverdig andel. Medlemskapet følger eierskapet, og kan ikke skilles fra denne. Eier av hver adresse har rett og plikt til å bli med i veilaget. Det er ikke anledning til å melde seg ut av veilaget.

§ 4 Ansvar og plikter

Samarbeidet om veilaget skal baseres på tillit og gjensidig respekt mellom medlemmene.

Veilaget har delt og ubegrenset ansvar i samsvar med andelsfordelingen.

Ansvaret inkluderer egeninnsats ved vedlikehold og snømåking.

For å gjøre måkingen lettere, og veien mer fremkommelig på vinterstid, er det ønskelig at det i minst mulig grad kjøres bil på større snømengder før veien er måkt.

Medlemmene har plikt til å informere veilaget om planlagt bruk av tyngre kjøretøy på veien.

Transport skal ikke skje når det kan føre til skade på veien eller annet materiell - f.eks gjerde eller mur.

De som påfører veien skade ved ikke å holde seg til vedtekten eller rette seg etter vedtak i medlemsmøte, er selv ansvarlig for skader de påfører veien. Slik skade skal den ansvarlige utbedre uten ugrunnet opphold.

Medlemmer som selger eller leier ut eiendom har plikt til å informere kjøper / leietaker om veilagets vedtekter. Det gjelder særlig bestemmelsene om medlemmenes ansvar og plikter.

§ 5 Finansiering

Hver andel skal betale en årlig veiavgift. Veiavgiften er lik for hver andel / adresse. Hensikten med veiavgiften er å kunne opprettholde standard, og sikre fremkommelighet.

Medlemmene skal i medlemsmøte fastsette veiavgiften for inneværende kalenderår.

Større utbedringer eller tiltak, som fører til kostnader utover det veiavgiften dekker, skal behandles særskilt i medlemsmøte. Alle medlemmer må bidra i henhold til vedtatt beløp / egeninnsats. Utgifter og egeninnsats skal fordeles likt på hver andel / adresse.

Veilagets penger skal ikke brukes uten vedtak i medlemsmøte.

På årlig medlemsmøte fremvises regnskap. Regnskapet skal som minimum inneholde en oversikt over inntekter, utgifter og beløp på konto. Inntekter og utgifter skal spesifiseres, og dokumentasjon for alle beløp skal kunne gjøres tilgjengelig.

Medlemmene har rett til når som helst å få se kontoutskrift og andre dokumenter som angår veilaget – herunder dokumentasjon på kostnader, dialog med leverandører og lignende.

§ 6 Medlemsmøte

Medlemsmøtet består av representanter for alle medlemmer.

Det skal holdes medlemsmøte minimum én gang pr. kalenderår, senest innen utgangen av februar. Ansvar for at årlig medlemsmøte holdes ligger på eier av eiendommen som veien går over.

Innkalling til medlemsmøte skal skje minimum én uke før møtedato, med mindre alle medlemmer samtykker i annet. Saker til beslutning skal gjøres kjent ved innkalling.

Alle medlemmer har rett til å innkalle til medlemsmøte.

Vedtak gjøres med flertall av andeler. Hver andel / adresse har én stemme. Dersom ett medlem alene har flertall,kreves enstemmighet.

Vedtektsendringer krever alltid enstemmighet.

Vedtak fattet av veilaget i medlemsmøte skal gjøres skriftlig.

Som representant kan regnes husstandsmedlem over 18 år. Eventuelt kan fullmakt gis skriftlig til annen myndig person over 18 år, men dog ikke til andre medlemmer i veilaget.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 147, Bruksnr 380, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	13	Østensjø
Adresse:				
Veiadresse:	Guristuveien 2 B, gatenr 12519	**Grunnkrets:**	3609	Kringkollen
(fra bruksenhet)	0690 Oslo	**Valgkrets:**	1308	Ulsrud videregående skole
Oppdatert:	09.10.2013	**Kirkesogn:**	1020401	Bøler
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	30.05.2018	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/2
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	780,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	26.04.2018	Etablert/Endret	0301/147/380	0,0
	Matrikkelført:	26.04.2018	Etablert/Endret	0301/147/380/0/1	0,0
			Etablert/Endret	0301/147/380/0/2	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Guristuveien 2 B	Bolig	75,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.03.1923
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	74,0	Igangset.till.:	08.06.1923
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	74,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1924
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80668929			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		52,0		52,0				
H02			22,0		22,0				

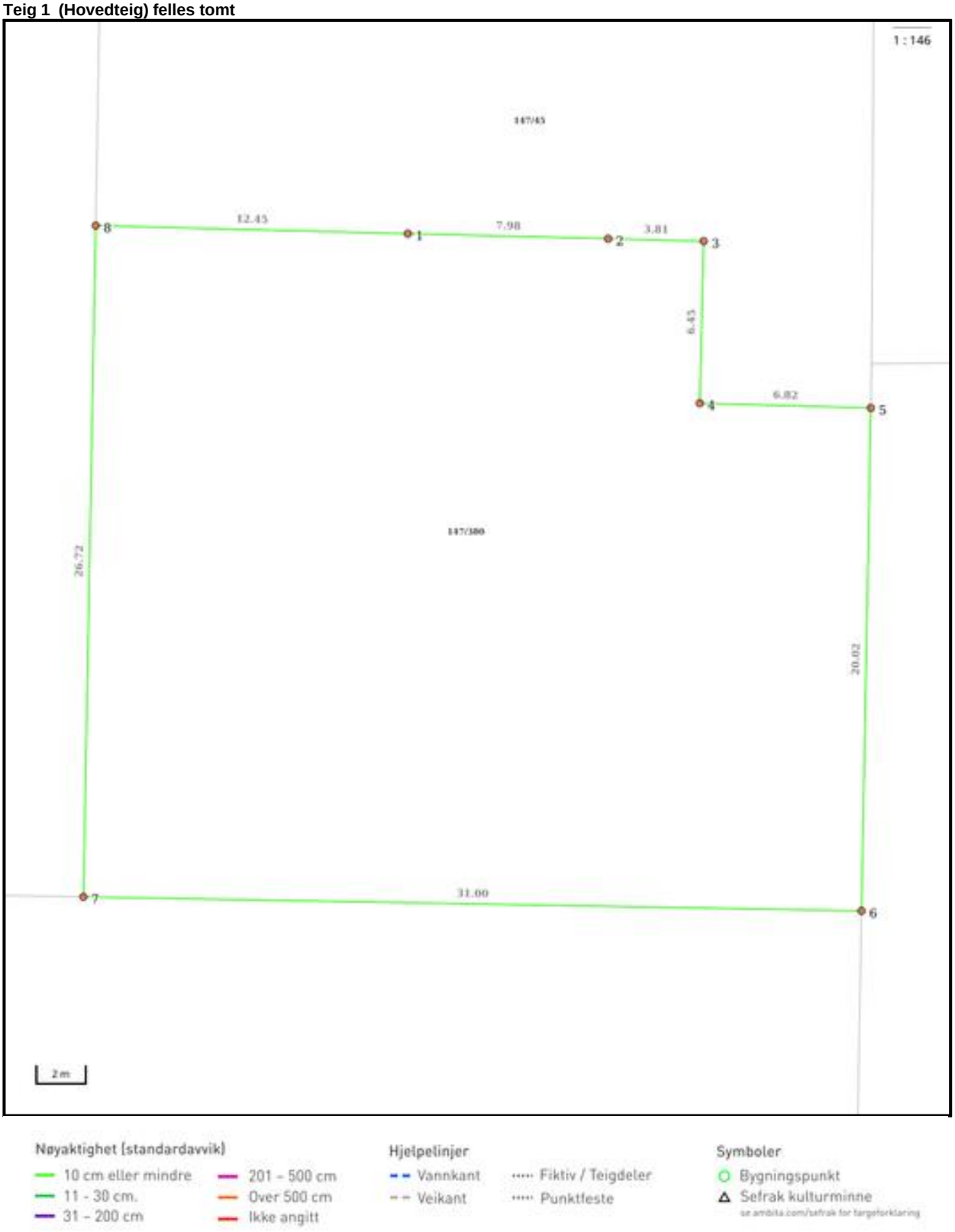
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 780,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 396,37	603 164,71	7,98m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 640 396,89	603 172,67	3,81m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 640 397,14	603 176,47	6,45m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 640 390,70	603 176,89	6,82m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 640 391,13	603 183,70	20,02m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 640 371,16	603 185,14	31,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 640 368,91	603 154,22	26,72m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 640 395,56	603 152,29	12,45m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Attestert kopi av dok.nr. 2018/818699/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-25 13:10
Kartverket

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602342186
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
171177	LUND SIGURD CHRISTOFFER		GURISTUVEIEN 2 B, 0690 OSLO
170978	BJOLAND LINDA BEATHE		GURISTUVEIEN 2 B, 0690 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	147	380

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	147	380	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	147	380	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 818699 Tinglyst: 30.05.2018
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 5/5-18

* rettet etter avtale med søker 17/4-18. SGV

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	SIGNE GOVASMARK

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Mesterhus Oslo AS	979712286	post@mesterehusoslo.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 208, Manglerud	0612	Oslo	23035030

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	147	380	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Elerandel (oppgis som brøk)
170978[redacted]	Linda Beate Bjoland	1/2
171177[redacted]	Sigurd Christoffer Lund	1/2

* **4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**

Eiendommen søkes oppdelt i **elleve** seksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Bolgseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		2		Nevner =		2													

Dato	Innsenderens underskrift
31.01.2018	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

MESTERHUS
MESTERHUS OSLO AS
Vårveien 51 (v/Ryenkrysset)
P.b. 208 Manglerud, 0612 Oslo
Tlf. 23 03 50 30 Fax 23 03 50 31
Mail: post@mesterhusoslo.no

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 23/4-18

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
31.01.2018	

MESTERHUS
MESTERHUS OSLO AS
Varveien 51 (v/Ryenkrysset)
P.b. 208 Manglerud, 0612 Oslo
Tlf. 23 03 50 30 Fax 23 03 50 31
Mail: post@mesterhusoslo.no

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
(x) OSLO 31.01.18	Sigurd Lund	SIGURD LUND
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
(x) OSLO 31.1.18	L-Bjøland	LINDA BJØLAND
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	147	380	

Dato	Underskrift	Stempel
25.4.18		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
31.01.2018	MESTERHUS OSLO AS Vårveien 51 (v/Ryenkrysset) P.b. 208 Manglerud, 0612 Oslo Tlf. 23 03 50 30 Fax 23 03 50 31 Mail: post@mesterhusoslo.no

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

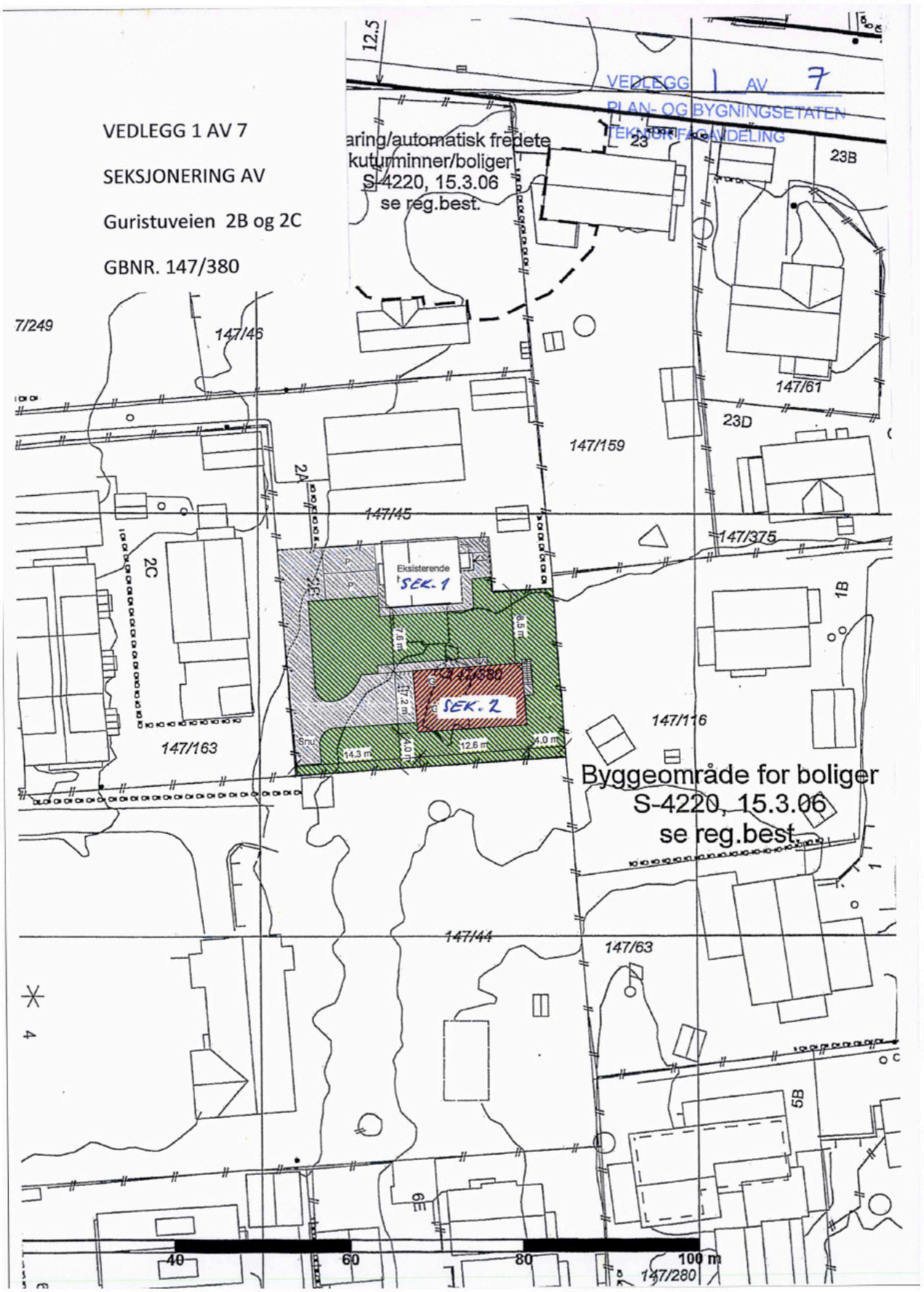
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
31.01.2018	

MESTERHUS
MESTERHUS OSLO AS
Vårveien 51 (v/Ryenkrysset)
P.b. 208 Manglerud, 0612 Oslo
Tlf. 23 03 50 30 Fax 23 03 50 31
Mail: post@mesterhusoslo.no


VEDLEGG 1 AV 7
SEKSJONERING AV
Guristuveien 2B og 2C
GBNR. 147/380
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
aring/automatisk fredete
kulturminner/boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
12.5
23
23B
23D
7/249
147/46
147/61
147/159
147/45
147/375
2A
2C
1B
Eksisterende
SEK. 1
SEK. 2
147/163
147/116
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
147/44
147/63
5B
6B
40
60
80
100 m
147/280

VEDLEGG 2 AV 7

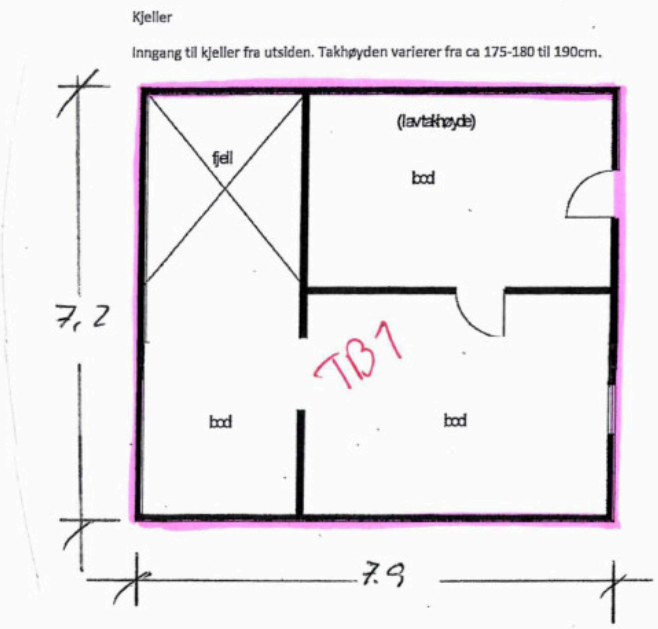
SEKSJONERING AV

Guristuveien 2B og 2C

GBNR. 147/380

VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJON 1



kjeller

Tsnr. =Tilleggsareal

VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

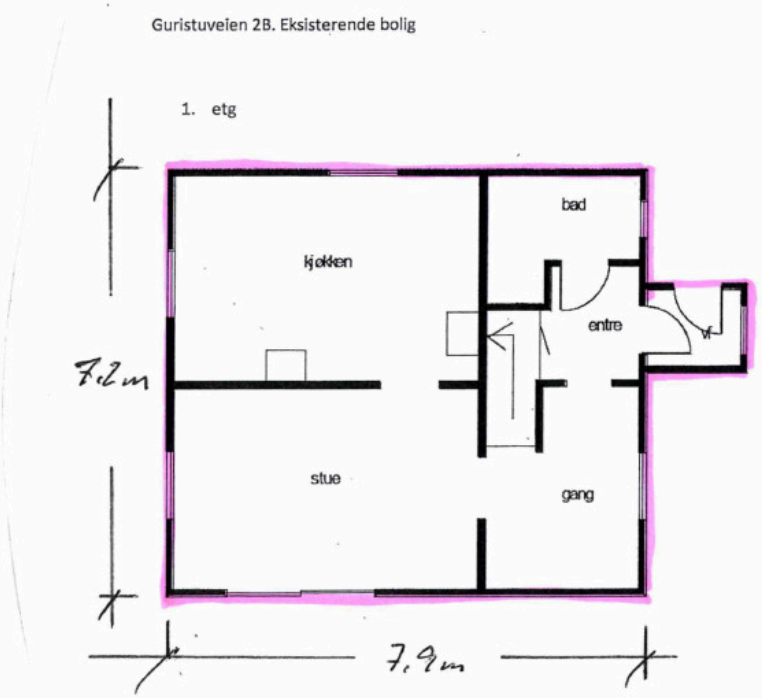
VEDLEGG 3 AV 7

SEKSJONERING AV

Guristuveien 2B og 2C

GBNR. 147/380

SEKSJON 1



1 etg.

Tsnr. =Tilleggsareal

VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

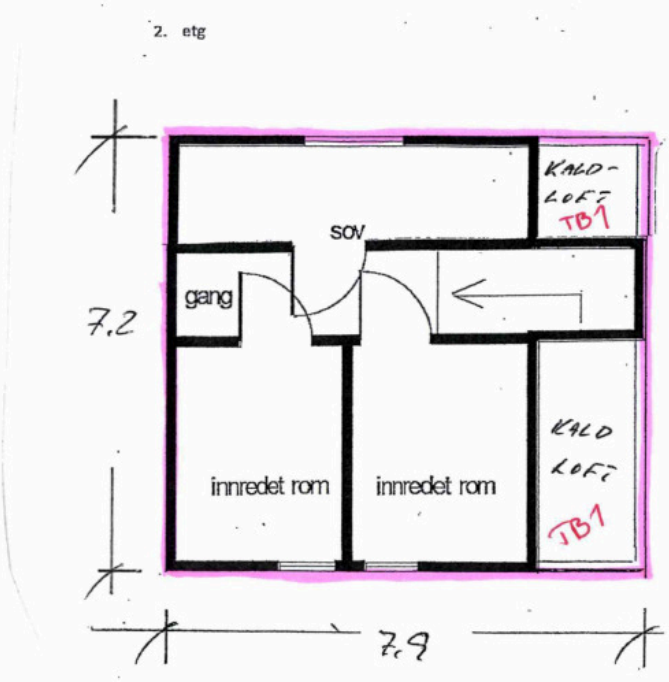
VEDLEGG 4 AV 7

SEKSJONERING AV

Guristuveien 2B og 2C

GBNR. 147/380

SEKSJON 1



2 etg.

Tsnr. =Tilleggsareal

VEDLEGG 5 AV 7

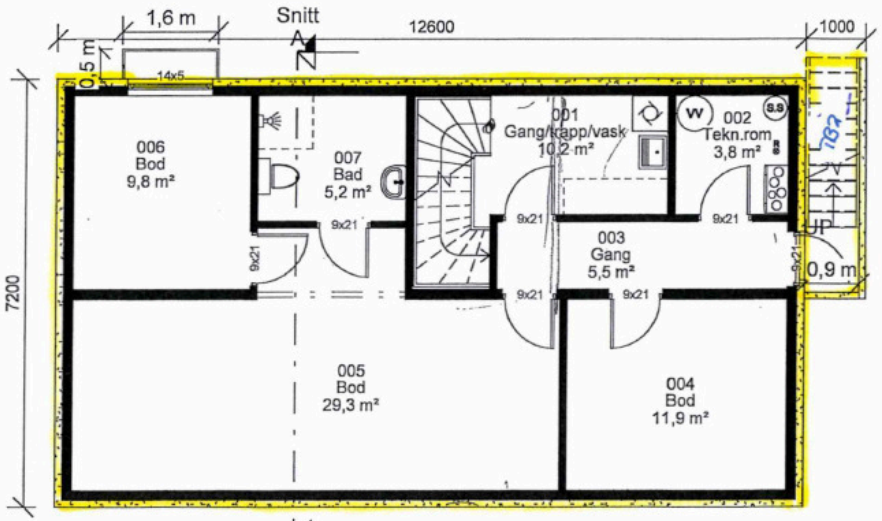
SEKSJONERING AV

Guristuveien 2B og 2C

GBNR. 147/380

VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJON 2



PLAN U. ETG.

u. etg.

Tsnr. =Tilleggsareal

VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

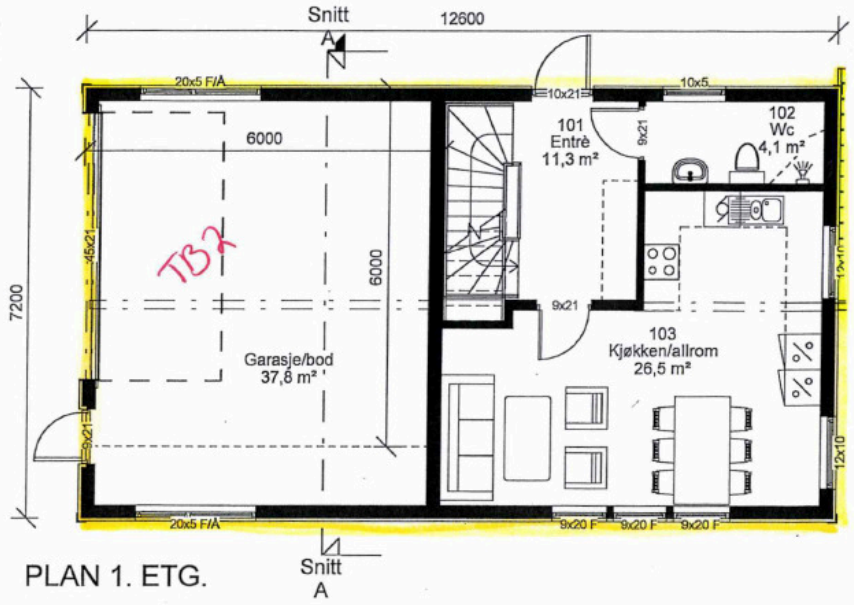
VEDLEGG 6 AV 7

SEKSJONERING AV

Guristuveien 2B og 2C

GBNR. 147/380

SEKSJON 2



PLAN 1. ETG.

1. etg.

Tsnr. =Tilleggsareal

VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

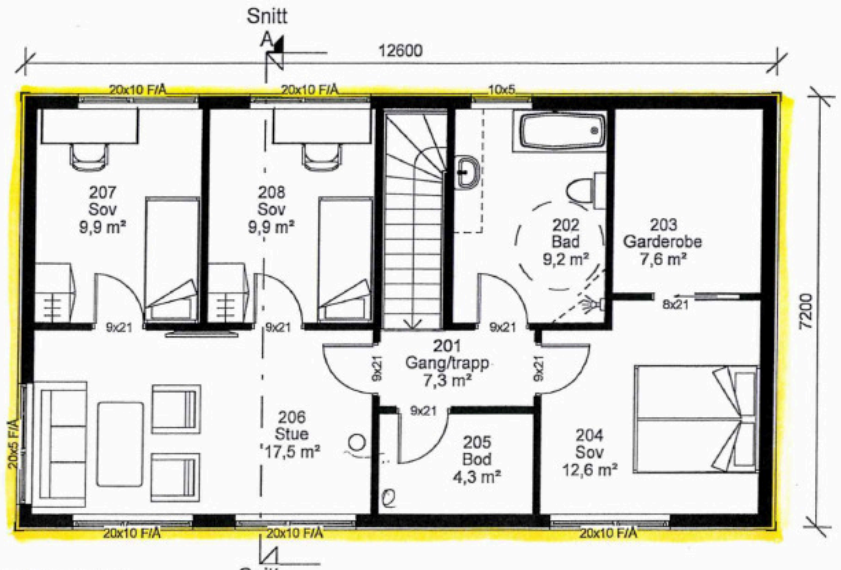
VEDLEGG 7 AV 7

SEKSJONERING AV

Guristuveien 2B og 2C

GBNR. 147/380

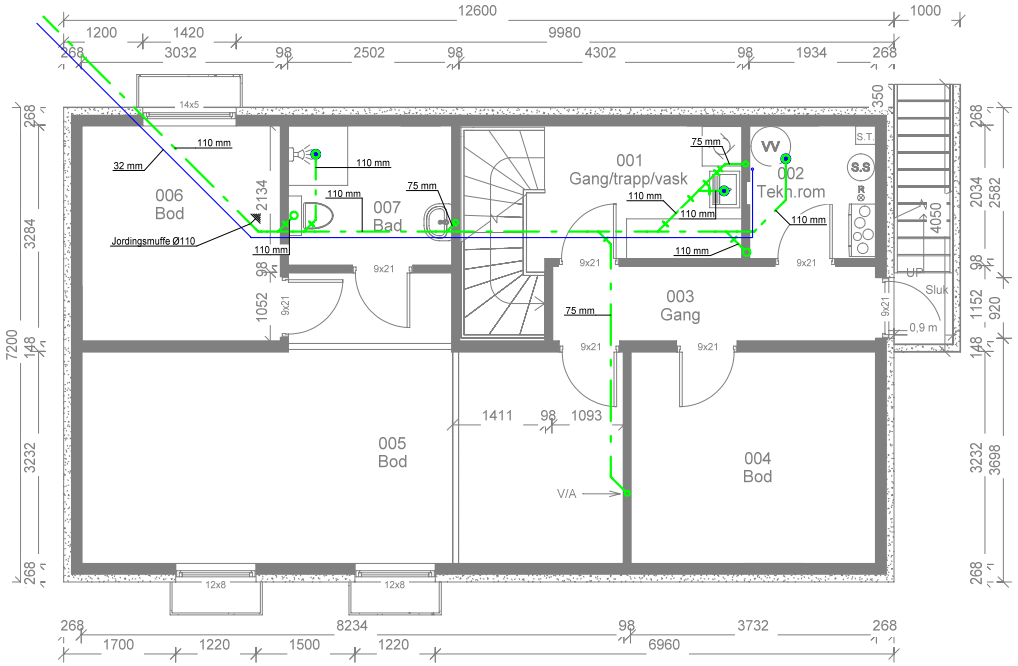
SEKSJON 2



PLAN 2. ETG.

2. etg.

Tsnr. =Tilleggsareal



MOTTATT
Av Eyvind Andersen at 09:34:32, 14.09.2018

SIGN:	DATO: 12.01.2018	Andersen og Aksnes Rørleggerbedrift AS – din lokale rørlegger	
GODKJENT:	DATO:		
Arb tegn bunnledninger Guristuveien 2 B Oslo Kommune	MÅLESTOKK: 1:50	FILNAVN: Guri8009	REV.
		TEGN.NR.: VVS001	
		ERSTATNING FOR:	ERSTATTET AV:
HENVISNING:	BEREGNING:	INFO:	

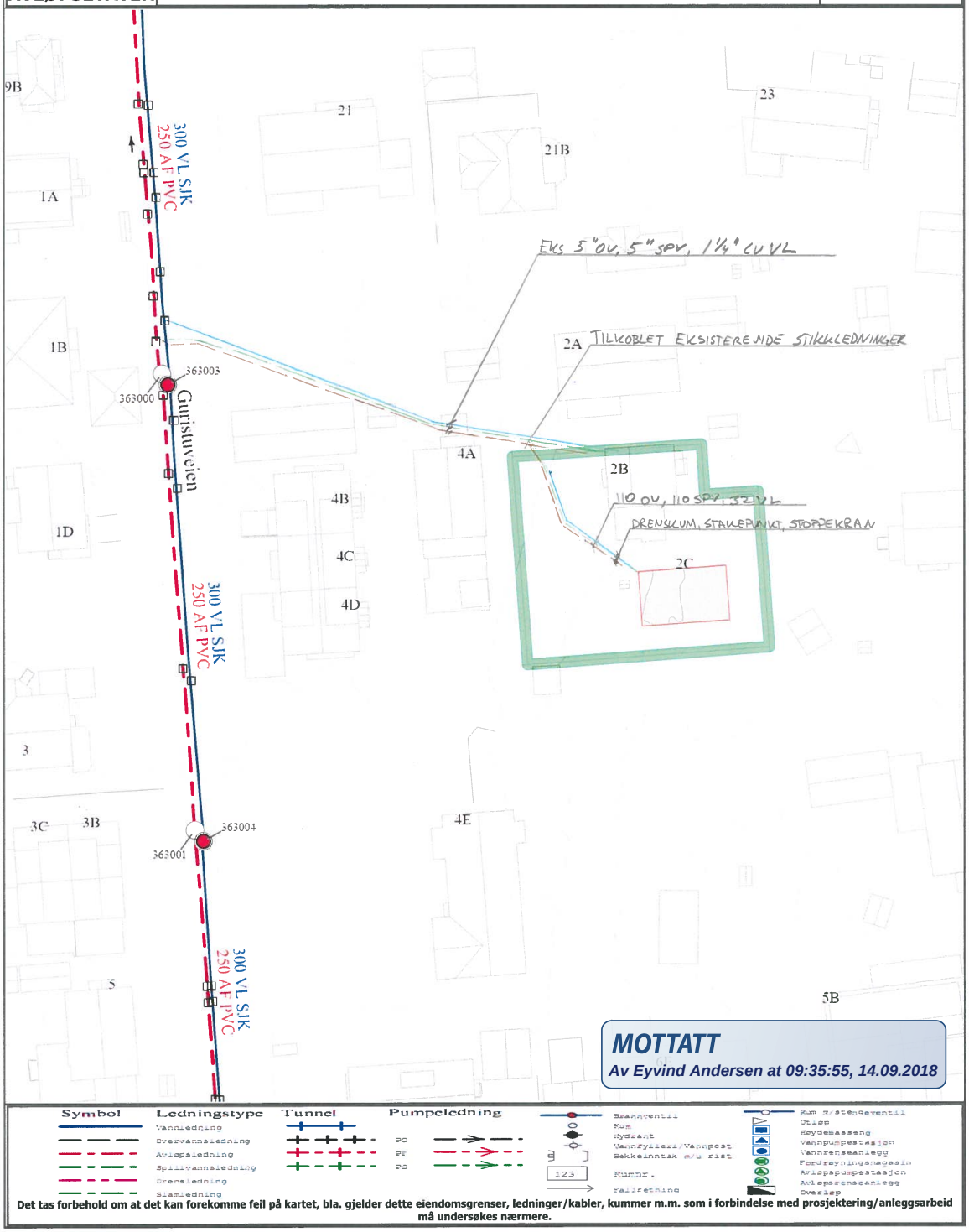
HOVEDLEDNINGSKART

Eiendom:	Gnr: 147	Bnr: 380	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Guristuveien 2C, 0690 OSLO			
Hjemmelshaver:	Som bygget stikkledninger			

OSLO KOMMUNE VANN- OG AVLØPSETATEN

Dato: 10/9-2018 Sign: KA

Målestokk 1:500



MOTTATT
Av Eyvind Andersen at 09:35:55, 14.09.2018

Symbol | Ledningstype | Tunnel | Pumpeledning

Vannledning
Overvannsledning
Avløpsledning
Spillvannsledning
Drensledning
Stamledning

PO
PF
PS

Brannventil
Kum
Hydrant
Vannfyllerí/Vannpost
Sekkeinntak m/u rist
123 Kummr.
Fallretning

Kum m/stengeventil
Utløp
Høydebassseng
Vannpumpestasjon
Vannrenseanlegg
Fordrøyningsmagasin
Avløpspumpestasjon
Avløpsrenseanlegg
Overløp

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 05.08.2026
Kunde: Thor Hafnor
Laget for: caa@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537330
Deres ref: 9381023

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 147, BNR. 380.

Vi viser til bestilling av 05.08.2026 for eiendom gnr. 147, bnr. 380.

GNR. 147 BNR. 380

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.10.2013.

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

781 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

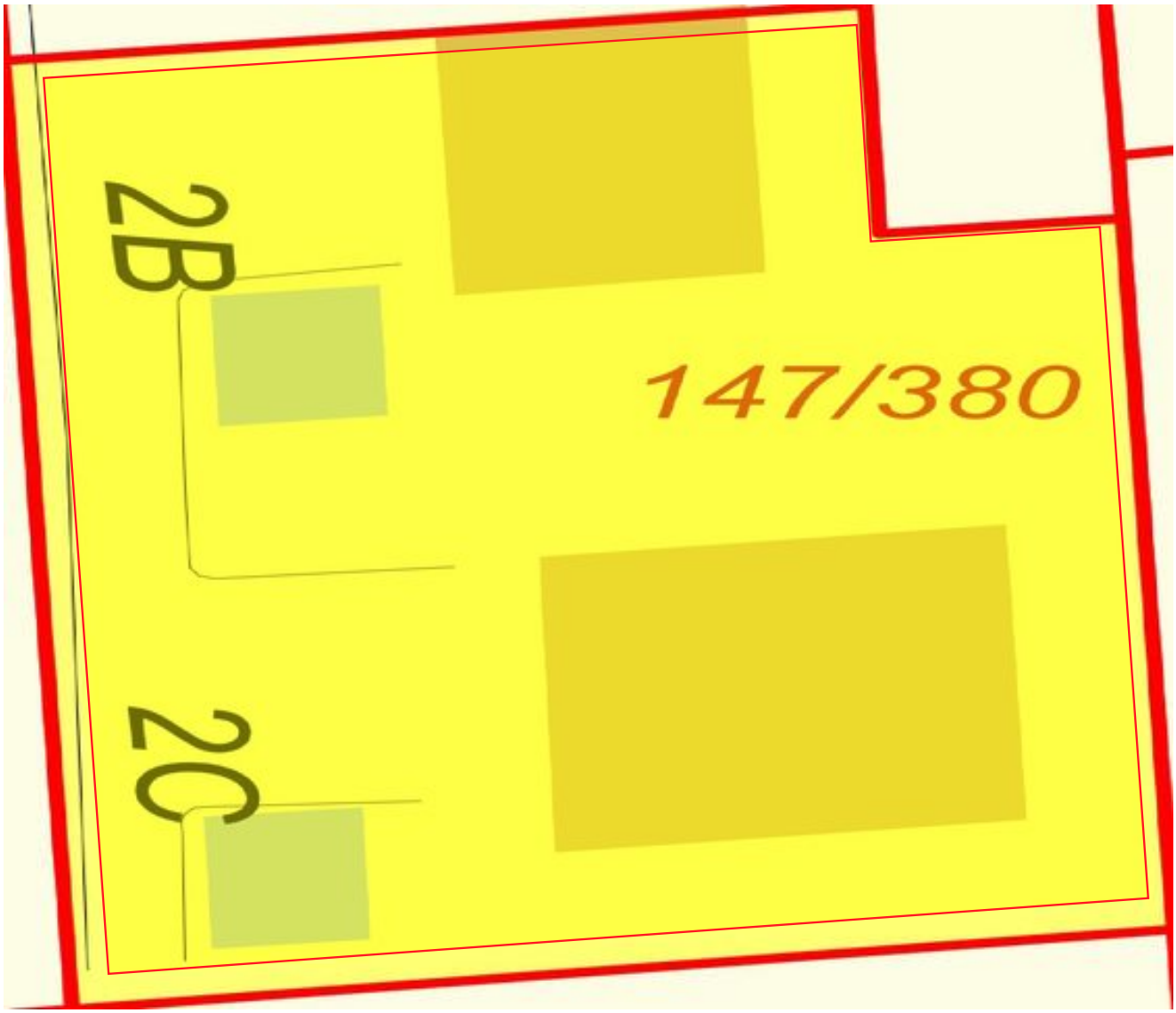
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

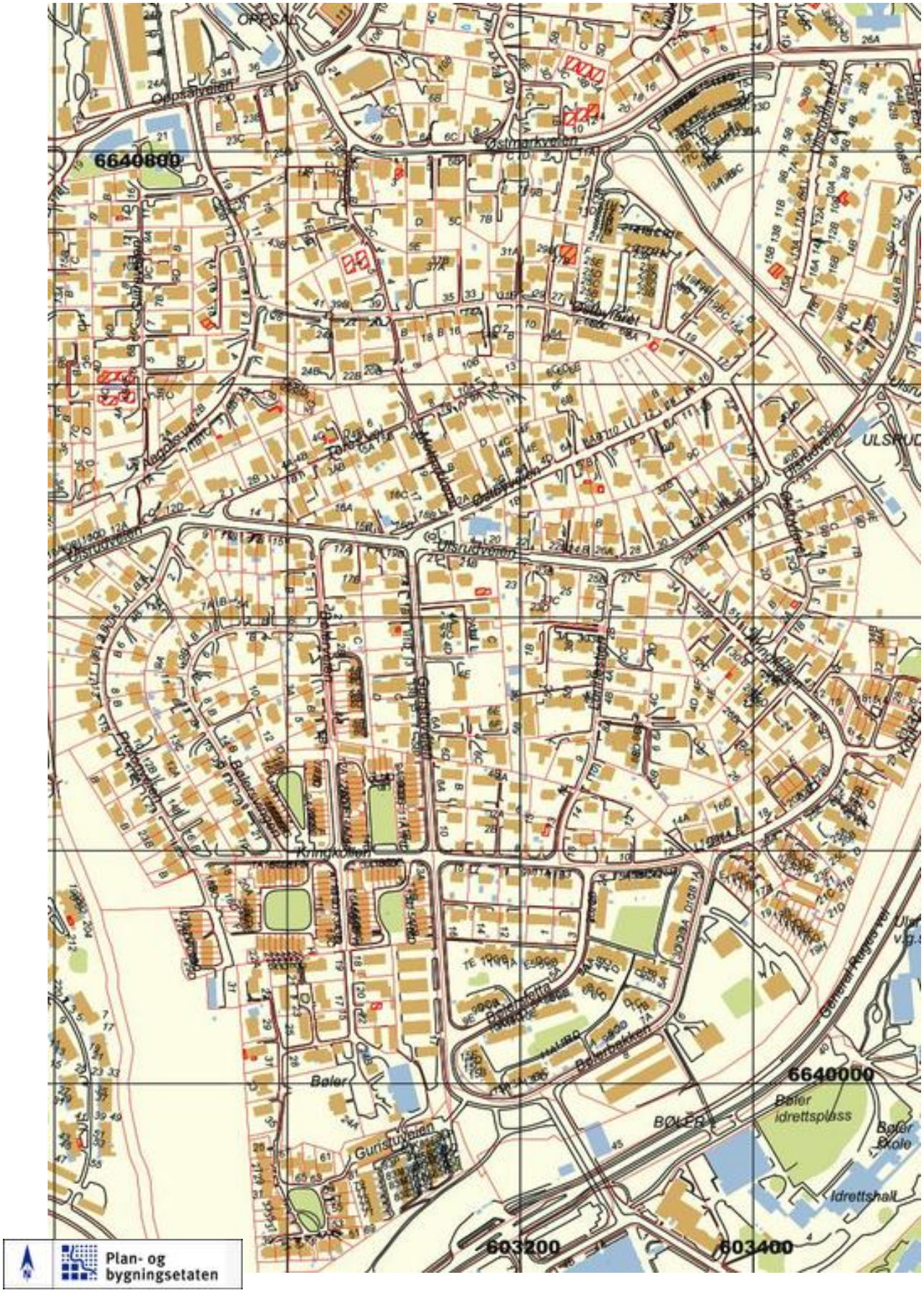
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

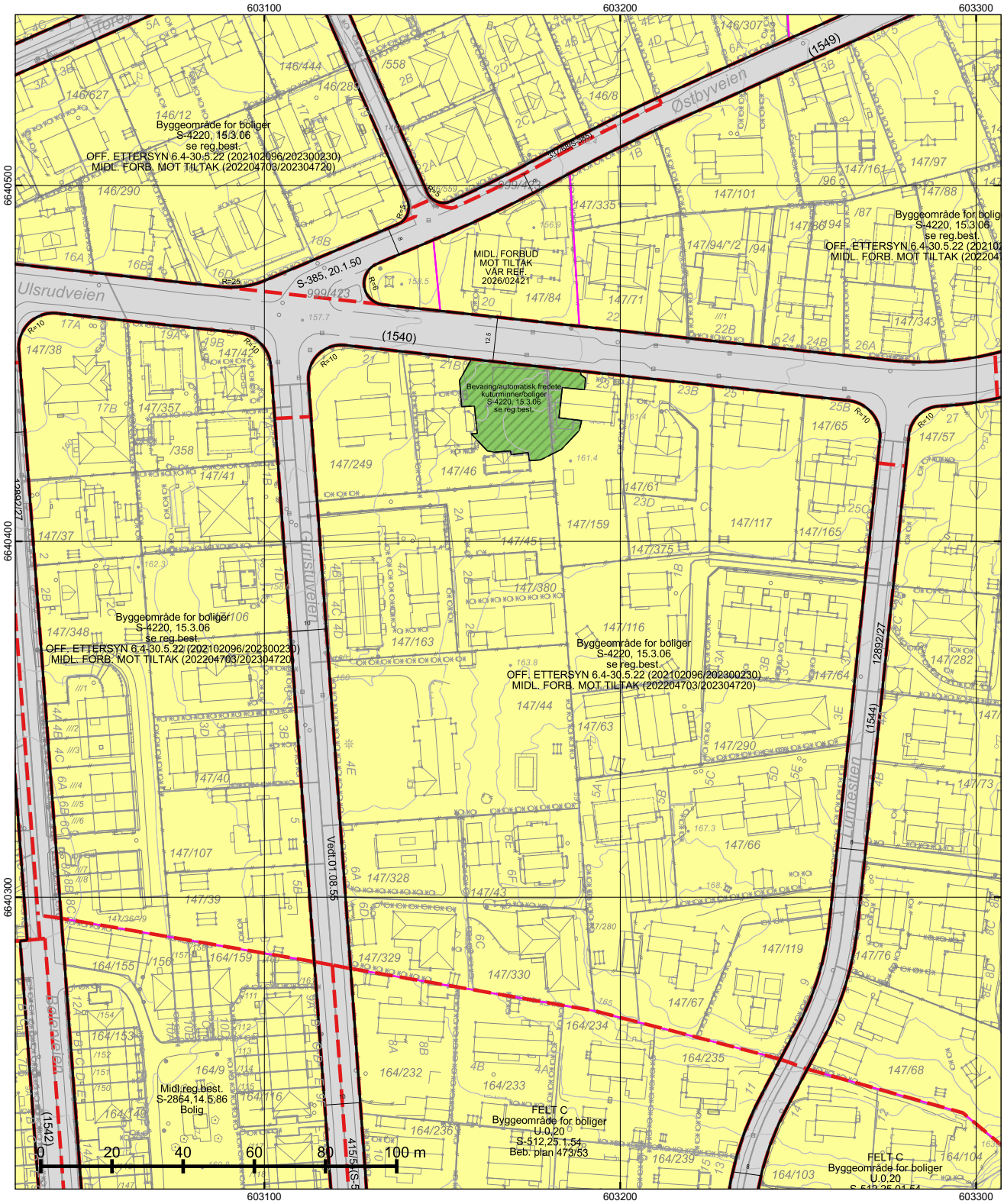
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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


6640800
6640000
603200
603400
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
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
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

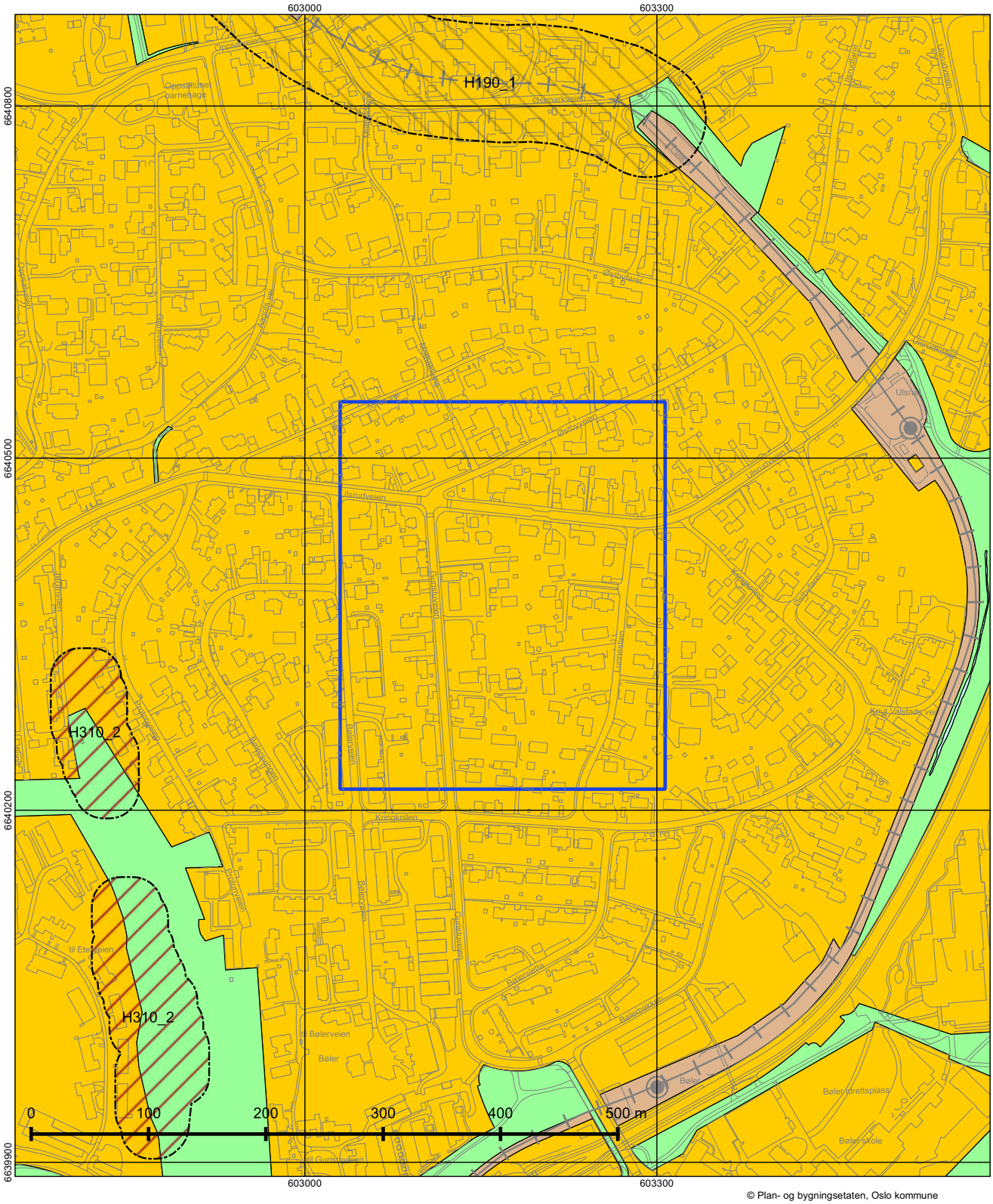
PlottID/Best.nr: 161116/ 86537330
Deres ref.:
Adresse: Guristuveien 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 147/380

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: 05.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161116/86537330
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



TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III *20 72 10

Byggemelding 2
for mindre arbeider.
Innsendes i 2 ekspl.

Arbeidssted (adresse)	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsellnr.
Nr. 2b Guristuveien, - Bøler.	147	45	

Byggherre	Adresse og telefonnr.
Dagfinn Arntzen tel. 69 38 77.	nr 2b Guristuveien, Bøler.
Byggemelder	Adresse og telefonnr.
ark.mnsl. Harald Wildhagen	telefon 23 25 [illegible] nr 1. Havnehagen, Oslo 8.

Arbeidets art: Hytte, Istannsettelse og Utvidelse.

Bilag: 1 blad tegning: Planer, Snitt, Fasader. 2eksemplarer
Situasjonskart, M. 1:100. 5 2 " "
1 Følgeskrivelse

Følgende naboer er varslet i rek. brev:

Gjenpart av varselbrev med postvesenets kvittering, vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvar.

Kjøpmann Erling A. Andersen, - Ulsrudveien 21 - Oslo 6.
Kass. Arve Sandnes, " " " 23 - " 6.
Fr. Wenche Laukvik, " " " 23 - " 6.
Fr. Randi Knutsen, Guristuveien 2 - " 6.
Fr. Hariet M. Andersen, " " " 4 - " 6.
Herr Hilding Eriksenn, Lunnestien 1B - " 6.

1 stk. W.C

Brutto areal		For bygningskontr. §	Gebyr
1. et	18 m²		40
»	fund. »		30
»	»		
»	»		
Sum	18 m²		
Garasje: Ingen	m²		
L. m. nye vegger	20 m		
Konstruksjon: Bindingsverk			
Enkeltrom i tilbygg: Ingen			
Antatt verdi: Oppgis senere		Sum	70

Byggebeskrivelse: Hytten har en etasje, kjeller, og loft. Den er bygget som vinterhus etter de krav til isolasjon som man stillet før krigen. Den er i godt vedlikeholdt stand.

Byggemeldingen for hytten bør sees i sammenheng med byggemelding for enebolig J.nr. 67/ 1511, Approbert 13. juni 1967.

Husene ligger sammen omkring et Atrium.

Vend !/.

Fortsett om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:	i anledning:
Bygn.vedtektens §:	
Byggeforskr. kap. § pkt.	

Oslo, den 22. juli 1967

D. A. Arntzen
Byggherrens underskrift
Dagfinn Arntzen

Harald Wildhagen
Byggemelders underskrift
Harald Wildhagen

1	2	3	4	5	6	7	8		
									Vedsk 27/7

A 3. 4000 aut. 7050/66. K. A. —

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøteinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uvedkommende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

Byggebeskrivelse fortsatt :

Hytten tilbygges 2,50 meter i bredden.

All jord fjernes og grunnmur settes på fast fjell.

Luftrum ventileres.

I den nye del inredes: Entre,-Vindfang,-Vaskerum,-og W.c.

samt Ny trapp til loftet.

Den tidligere gang inredes til kjøkken.

Oppvarmning: Elektrisk, og en ovn i stuen.

Defekte vinduer skiftes ut.

Yttervegger opføres av 2"x 4" bindingsverk med 10 cm mineralull-isolasjon. Innvendig kles med plater, utvendig med asfaltimpregnerte trefiberplater, forhudningspapp og 7/8" tømmermannspanel.

Den gamle del av hytten tillegsisoleres med 3" mineralullmatte og 7/8" tømmermannspanel,slik at den best mulig får karakter som det nye hovedhuset.Taket løftes på den ene side og tekkes som hovedhuset med 7/8" pløyd bordtak, papp og eternit panne-profil bølgeplater. Gulv og himling isoleres med mineralullmatte, likeså vegg til loftstrapp.

HARALD WILDHAGEN
Arkitekt M.N.A.L.
Telefon XXXXXX
232541

OSLO 8,
Havnehagen 1 - Tåsen
22. juli 1967.

Til Oslo Bygningskontroll.

Trondhjemsveien 5. Oslo 1.

G.nr. 147. B.nr 54. - Nr.2b Guristuveien, — Bøler.

Hytte,- Istannsettelse og utvidelse.

Tillegg tilbyggemelding J.nr. 67/ 1511, Enebolig, Approbert 13.6. 1967

Eier : Dagfinn Arntzen.

Itilsluttning til byggemelding J.nr. 67/1511, approbert 13.6.1967, enebolig på samme tomt, sendes hermed byggemelding for istannsettelse og utvidelse av den tidligere "Hytte" som ligger på tomten.

Sammen danner de to bygninger et "atrium".

Eieren ønsker å sette hytten i stann til bolig for sine foreldre. Disse er friske nok til å føre egen husholdning, men det er ikke ønskelig at de bor helt allene.

Hytten er bygget som vinterhus, og tilfredsstiller de krav man stillet til isolasjon før krigen. Den vil nu bli tilleggsisolert og panelt med tømmermannspanel i likhet med hovedhuset.

Hytten er på en etasje med kjeller og loft.

Med hilsen Harald Wildhagen
Harald Wildhagen.

Gjenpart av nabovarsel
som vedlegges byggemeldingen.

Avsender

Dagfinn Th. Arntzen

Guristuveien 2 b.- Oslo 6.

Oslo, den 22.7.-1967

Til Oslo bygningskontroll,
Trondheimsveien 5,
Oslo.

Følgende nabovarsel er i rekommandert brev sendt nedennevnte naboer og gjenboere:

Arbeidssted (gårdsnr., bruksnr., eller bymatr.nr. og gate)	Arbeidets art
Gnr 147 Bnr 45, Guristuv.2B.	Hytte, Istannsettelse og tilbygg

I henhold til § 132, punkt 3 i bygningsvedtekt for Oslo varsles De herved om at undertegnede d. d. har innlevert byggemelding til Oslo bygningskontroll på ovennevnte eiendom. Byggemeldingen kan sees i bygningskontrollen.
Eventuelle bemerkninger (i 2 ekspl.) må være kommet inn til Oslo bygningskontroll, Trondheimsveien 5 III, Oslo innen 14 dager.
Ekspedisjonstid kl. 10—14, lørdager kl. 10—13[30].

Harald Wildhagen
Byggemelder

Arkitekt mnal Harald Wildhagen
Havnehagen 1. oslo 8. Telef 232541.

G.nr., b.nr., p.nr. eller bymatr.nr. og gate	Navn og adresse	Postkontorets rek.nr.
147/46	Kjøpm. Erling A. Andersen Ulsrudvn. 21,- Oslo 6.	8
147/159	Kass. Arve Sandnes Ulsrudvn. 23,- Oslo 6.	9
147/159	Fr. Wenche Laukvik Ulsrudvn. 23,- Oslo 6.	10
147/163	Fr. Randi Knutsen Guristuvn. 2,- Oslo 6.	11
147/44	Fr. Hariet M. Andersen Guristuvn. 4,- Oslo 6.	12
147/116	Herr Hilding Eriksson Lunnestien 1 b,- oslo6.	13

6 - seks

Det attesteres at det d. d. er innlevert rekommanderte brev til ovennevnte adressater.

Postjenestemannens sign.

OSLO 24.7.67 LÅSEN

Det gjøres oppmerksom på at Postverket ikke har adgang til å gi kvittering i n d u p l o for postsendinger.

A-6. 5000. 8. A. 6705/66.

Til Oslo Byggnemndssekretariat.
ad: 14745 – Gunnbjørnveien 2B

Herved leveres nye korrigerte begnæringer som forlangt ved ferdigmeldingen.

Julian Eastham

OSLO BYGNINGSNEMNDS MOTTAK
30 APR 1973

	1. et.	~~50~~	50 -
m² 12,5 § 1	kjl.	~~50~~ -	100 -
		100 -	150 -

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	147/45 Guristuveien 2 b.	67/2279	Tegn nr.
Arbeidets art	Utvidelse og istandsettelse av hytte.	24/7-67	
Bygningens art			
Byggherre	Dagfinn Arntzen, Guristuveien 2 b, Oslo 6.		
Byggemelder	Ark. Harald Wildhagen, Havnehagan 1, Oslo 2.		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

27 JUL 1967

For bygningssjefen. Laila Mostad

Sendes tilbake til bygningskontrollen.
Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/ikke ordnet.
Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles.~~
Vannforholdene er iorden/~~ikke iorden.~~

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 AUG 1967

Oslo veivesen, den 7/8-67

A. Bjertnes

Tkl. 9-24. 2000. ANDVORD. 7876/67. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

FG/VT. **Nota nr. 2803**

Matr.nr. 147/45. Guristuveien 2 B.	Journalnr. 67/2279.
Arb. art Utvidelse og istandsettelse av hytte.	Dato 11/8-67.

Herr Dagfinn Arntzen
Guristuveien 2 b

OSLO 6.

Beløpet betales til:
Tekniske etaters kasse,
Trondheimsveien 5 I
kl. 9—14, lørd. kl. 9—13
Bankgironr. 44032/40.
Postgironr. 344 71.

Ta med denne nota ved innbetaling i kassen. Brukes bank eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

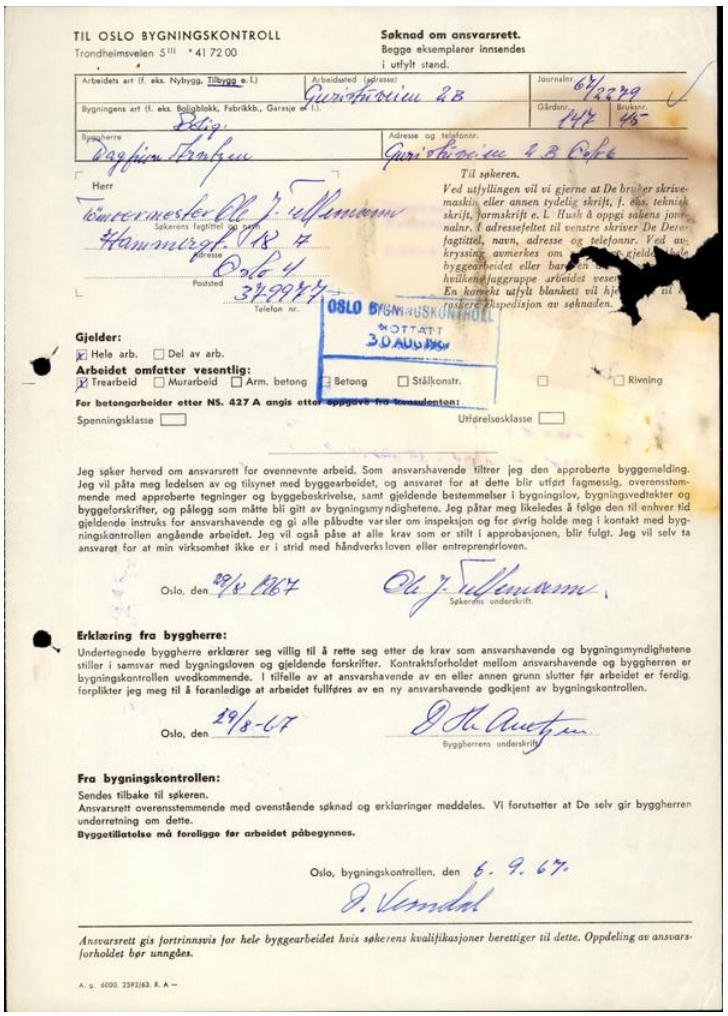
Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
kr. 70,--	kr.	kr. 70,--

16/8 67

Byggemeldingen kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne nota i kvittert stand, eller saken vil bli postlagt såsnart det foreligger melding om at beløpet er betalt.
Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

Kontrollert.	
KG.	

Bl. 8 17. E.A. 8000 sett. 8177/66.



TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Søknad om ansvarsrett.
Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand.

Arbeidets art (f. eks. Nybygg, Tilbygg e. l.)	Arbeidssted (adresse)	Journalnr.
	Guristuveien 2B	67/2279
Bygningens art (f. eks. Boligblokk, Fabrikkb., Garasje e. l.)		Gårdsnr. 147 / Bruksnr. 45
Bolig.		
Byggherre	Adresse og telefonnr.	
Dagfinn Arntzen	Guristuveien 2 B Oslo 6	

Herr
Tømrermester Ole J. Tollesann
Søkerens fagtittel og navn
Hammergt. 18 II
Adresse
Oslo 4
Poststed
37 99 77
Telefon nr.

Til søkeren.
Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f. eks. teknisk skrift, formskrift e. l. Husk å oppgi søkens jour-nalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtittel, navn, adresse og telefonnr. Ved av-kryssing avmerkes om ... gjelder ... byggearbeidet eller bar... hvilken(e) faggruppe arbeidet vese... En korrekt utfylt blankett vil hj... ... ekspedisjon av søknaden.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
30 AUG 1967

Gjelder:
☒ Hele arb. ☐ Del av arb.

Arbeidet omfatter vesentlig:
☒ Trearbeid ☐ Murarbeid ☐ Arm. betong ☐ Betong ☐ Stålkonstr. ☐ ☐ Rivning

For betongarbeider etter NS. 427 A angis etter oppgave fra konsulenten:
Spenningsklasse ☐ Utførelsesklasse ☐

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeid. Som ansvarshavende tiltrer jeg den approberte byggemelding. Jeg vil påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og byggebeskrivelse, samt gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil også påse at alle krav som er stilt i approbasjonen, blir fulgt. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

Oslo, den 29/8 1967 — Ole J. Tollesann
Søkerens underskrift.

Erklæring fra byggherre:
Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherren er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig, forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

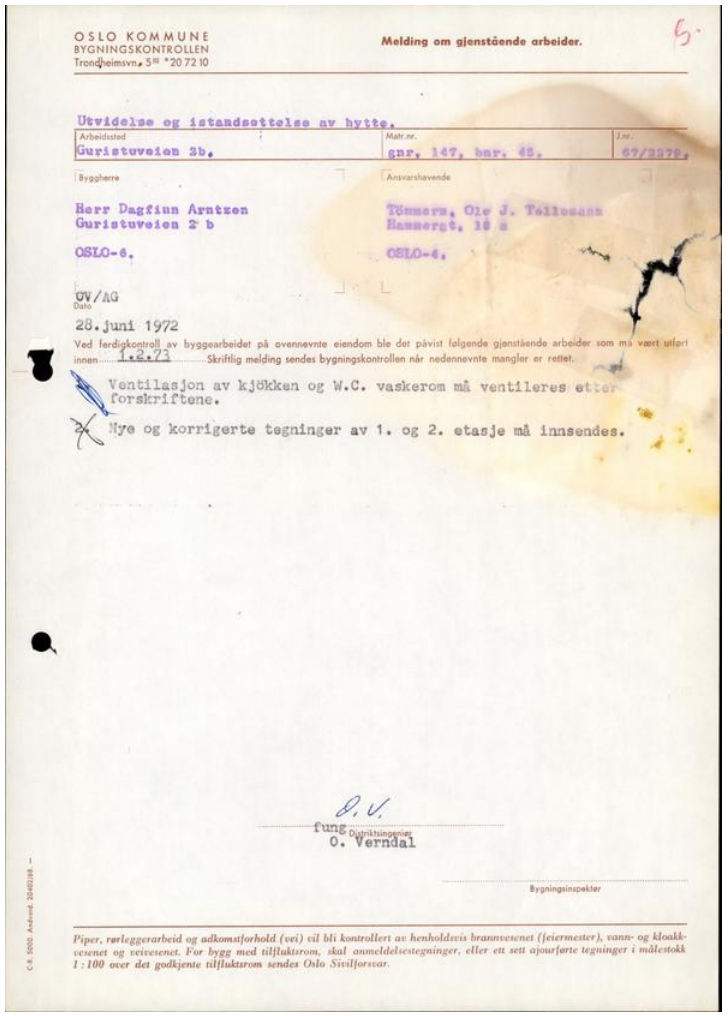
Oslo, den 29/8-67 — D. H. Arntzen
Byggherrens underskrift

Fra bygningskontrollen:
Sendes tilbake til søkeren.
Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette.
Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

Oslo, bygningskontrollen, den 6. 9. 67.
O. Verndal

Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngås.

A. s. 6000. 2592/63. R. A —



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 20 72 10

Melding om gjenstående arbeider.

5.

Utvidelse og istandsettelse av hytte.

Arbeidssted	Matr.nr.	Jour.
Guristuveien 2b.	gnr. 147, bnr. 45.	67/2279.

Byggherre	Ansvarshavende
Herr Dagfinn Arntzen Guristuveien 2 b OSLO-6.	Tømrerm. Ole J. Tollesann Hammergt. 18 a OSLO-4.

OV/AG
Dato
28. juni 1972

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.6.73. Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

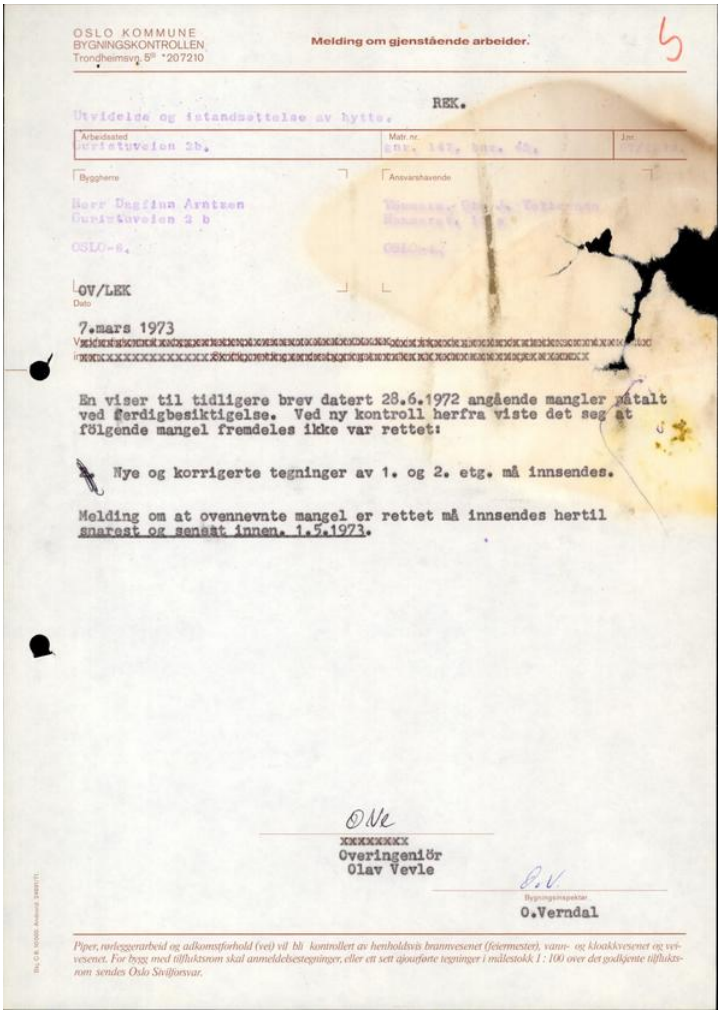
1. Ventilasjon av kjøkken og W.C. vaskerom må ventileres etter forskriftene.
2. Nye og korrigerte tegninger av 1. og 2. etasje må innsendes.

O. V.
fung. Distriktsingeniør
O. Verndal

Bygningsinspektør

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

C.B. 5000. Avdrevd 2040/68 —



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[B] *207210

Melding om gjenstående arbeider.

5

REK.

Utvidelse og istandsettelse av hytte.

Arbeidssted	Matr. nr.	Jnr.
Guristuveien 2b.	Gnr. 147, bnr. 45,	

Byggherre

Herr Dagfinn Arntzen
Guristuveien 2 b

OSLO-6.

Ansvarshavende

Werner Ulrich Tellmann
Hansteds [illegible]

OSLO-6

OV/LEK
Dato

7.mars 1973

En viser til tidligere brev datert 28.6.1972 angående mangler påtalt ved ferdigbesiktigelse. Ved ny kontroll herfra viste det seg at følgende mangel fremdeles ikke var rettet:

Nye og korrigerte tegninger av 1. og 2. etg. må innsendes.

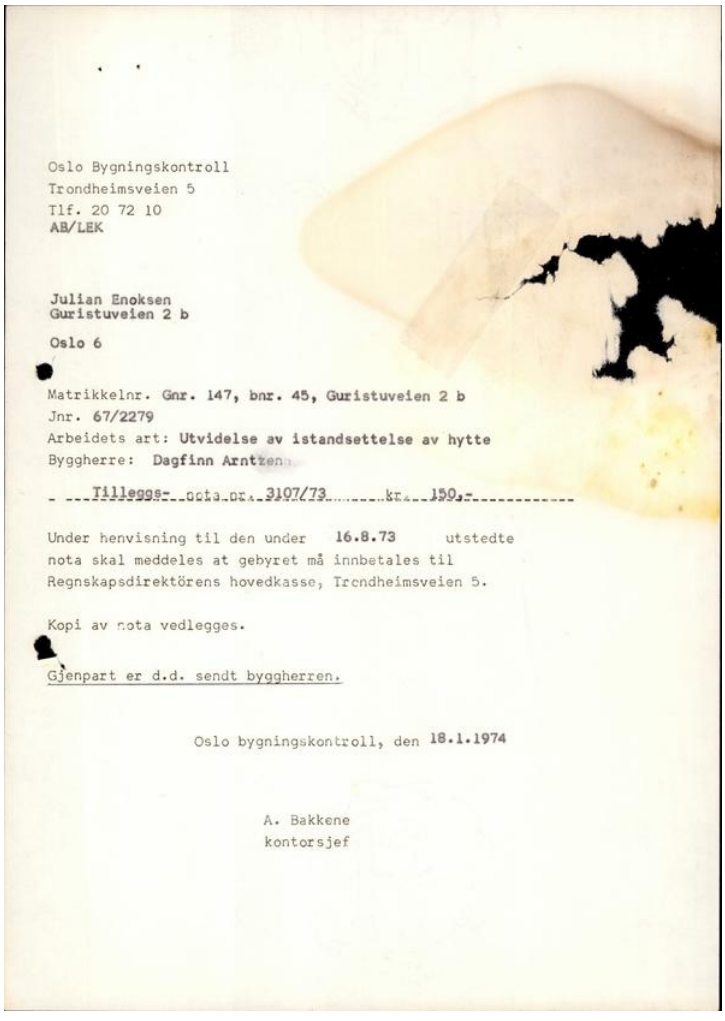
Melding om at ovennevnte mangel er rettet må innsendes hertil snarest og senest innen. 1.5.1973.

O.Ve

xxxxxxx
Overingeniör
Olav Vevle

O.V.
Bygningsinspektør
O.Verndal

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



Oslo Bygningskontroll
Trondheimsveien 5
Tlf. 20 72 10
AB/LEK

Julian Enoksen
Guristuveien 2 b

Oslo 6

Matrikkelnr. Gnr. 147, bnr. 45, Guristuveien 2 b
Jnr. 67/2279
Arbeidets art: Utvidelse av istandsettelse av hytte
Byggherre: Dagfinn Arntzen

- Tilleggs- nota nr. 3107/73 kr. 150,-

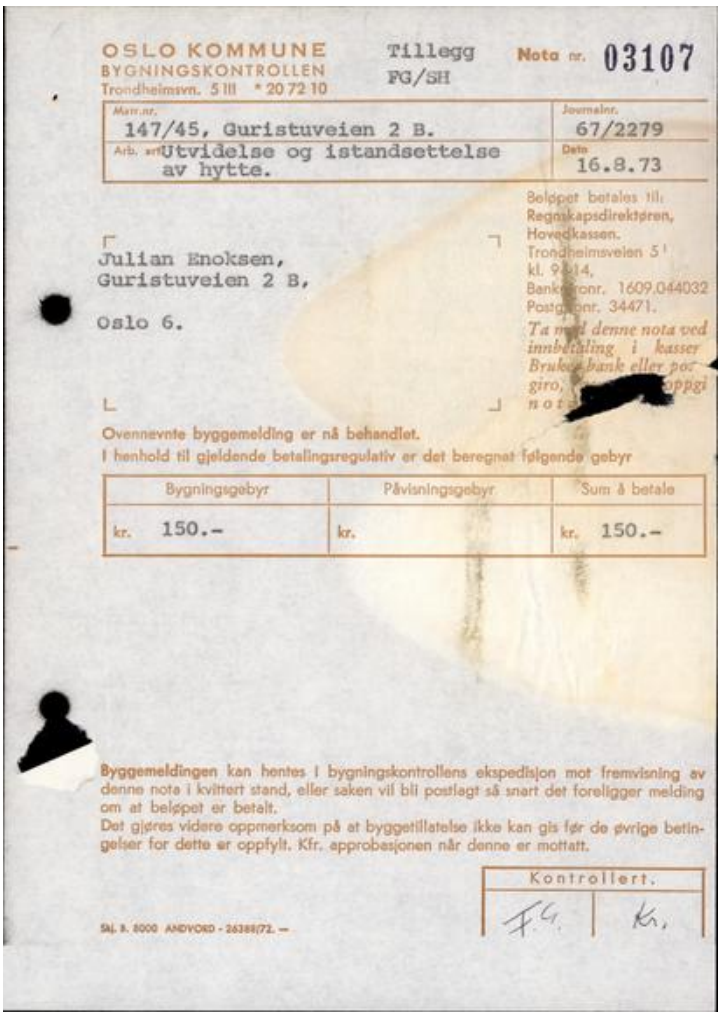
Under henvisning til den under 16.8.73 utstedte nota skal meddeles at gebyret må innbetales til Regnskapsdirektørens hovedkasse, Trondheimsveien 5.

Kopi av nota vedlegges.

Gjenpart er d.d. sendt byggherren.

Oslo bygningskontroll, den 18.1.1974

A. Bakkene
kontorsjef



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 20 72 10

Tillegg
FG/SH

Nota nr. 03107

Matr.nr. 147/45, Guristuveien 2 B.
Journalnr. 67/2279
Arb. art Utvidelse og istandsettelse av hytte.
Dato 16.8.73

Julian Enoksen,
Guristuveien 2 B,

Oslo 6.

Beløpet betales til:
Regnskapsdirektøren,
Hovedkassen.
Trondheimsveien 5 I
kl. 9-14,
Bankgironr. 1609.044032
Postgironr. 34471.
Ta med denne nota ved innbetaling i kasser Brukes bank eller pos giro, oppgi nota

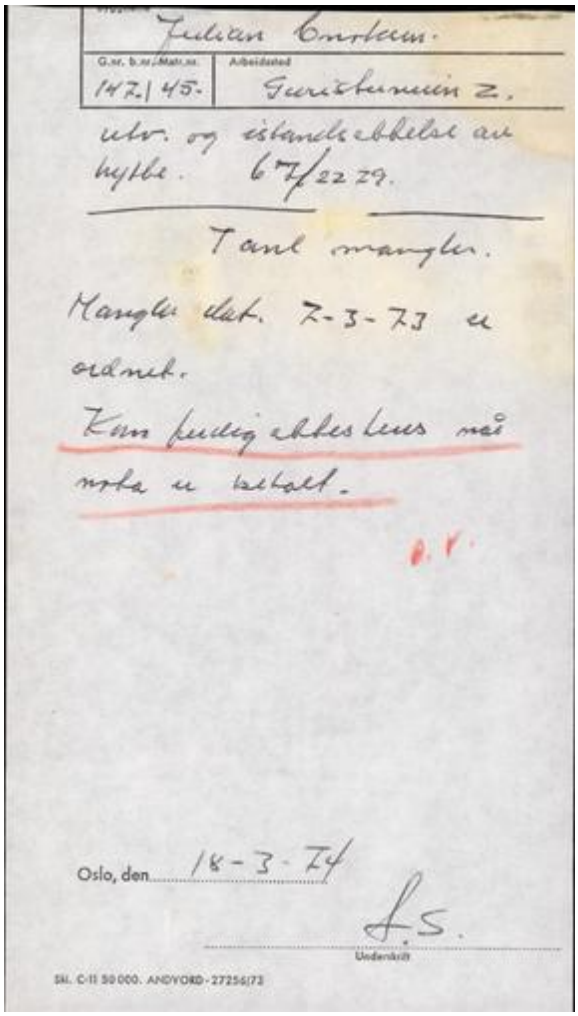
Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
kr. 150.-	kr.	kr. 150.-

Byggemeldingen kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne nota i kvittert stand, eller saken vil bli postlagt så snart det foreligger melding om at beløpet er betalt.
Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

Kontrollert.
FG. Kr.

Skj. 3. 8000 ANDVORD - 26388/72. —



Julian Enoksen.

G.nr. b.nr./Matr.nr. 147/45.
Arbeidssted Guristuveien 2.

utv. og istandsettelse av hytte. 67/2279.

Tank mangler.

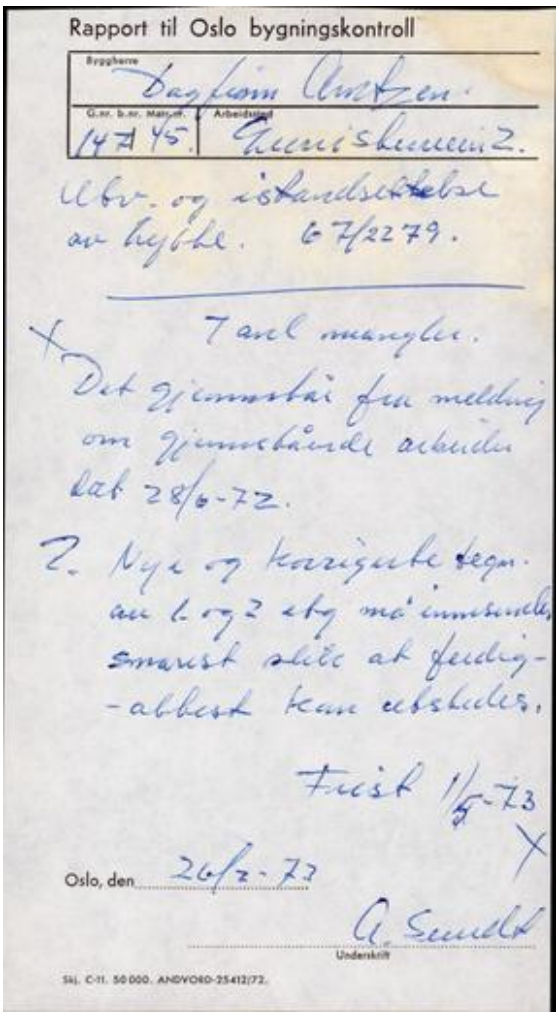
Mangler det. 7-3-73 er ordnet.

Kan herved ekteslues nå nota er betalt.

Oslo, den 18-3-74

Underskrift

Skj. C-11 50 000. ANDVORD - 27256/73



Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre: Dagfinn Amtzen.

G.nr. b.nr. Matr.nr. / Arbeidssted: 147/45. Gunerius gate 2.

Ubr. og istandsettelse av kybbe. 67/2279.

7 anl mangler.

X Det gjennomført fra melding om gjennomført arbeiden dat 28/6-72.

2. Nye og korrigerte tegn. av 1. og 2 etg må innsendes snarest slik at ferdig-attest kan utstedes.

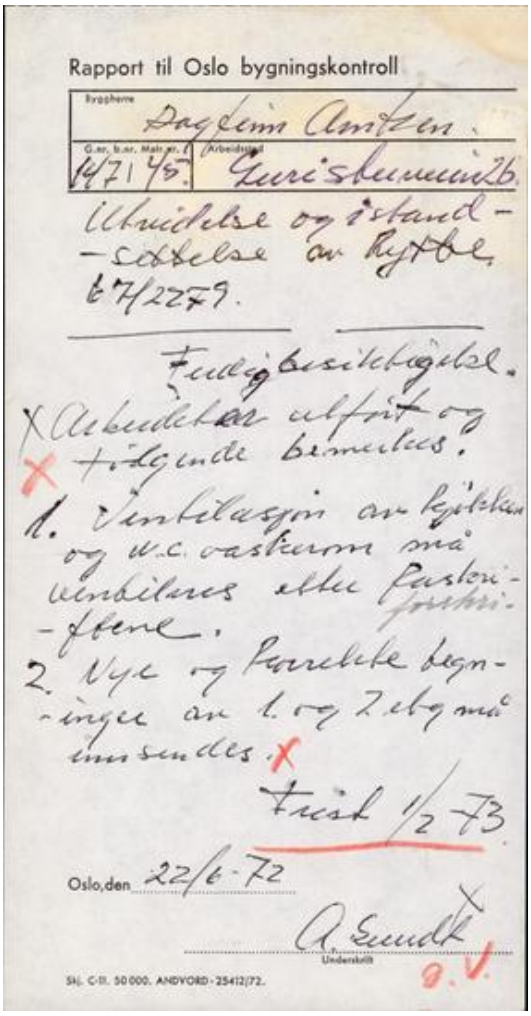
Frist 1/9-73

Oslo, den 26/7-72

A. Sundt

Underskrift

Skj. C-11. 50 000. ANDVORD-25412/72.



Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre: Dagfinn Amtzen.

G.nr. b.nr. Matr.nr. / Arbeidssted: 147/45. Gunerius gate 2b.

Utvidelse og istand-settelse av kybbe. 67/2279.

Ferdigattest kreves.

X Arbeidet er utført og følgende bemerkes:

X 1. Ventilasjon av kjøkken og W.C. vaskerom må utbedres etter Kontroll-funn.

2. Nye og korrekte tegn-inger av 1. og 2. etg må innsendes. X

Frist 1/2 73.

Oslo, den 22/6-72

A. Sundt

Underskrift

Skj. C-11. 50 000. ANDVORD-25412/72.

S.V.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre: Dagfinn Arntzen.
G.nr. b.nr. Mat.nr. 147 145. Arbeidssted: Gurisluveien 2b.

Utvidelse og istandsettelse av hytte. Jm. 67/2279

Brukstillatelse.

X 1. Tilbygg er tatt i bruk.
1. Det må konfereres med feiemester ang. adkomst til tak og forfeiing av pipe.
2. Det må innsendes korrigerte tegninger. (plan av 1. og 2. etg.)
Ferdigmelding bes innsendt senere.

B X

Tre. kostnad ca kr.

Oslo, den 19/3-69

A. Lundt
Underskrift

Skj. C 19. 50 000. ANDVORD. 8615/67. –

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre: Dagfinn Arntsen
G.nr. b.nr. Mat.nr. 147 45. Arbeidssted: Gurisluveien 2b.

Utvidelse og istandsettelse av hytte. Jm. 67/2279.

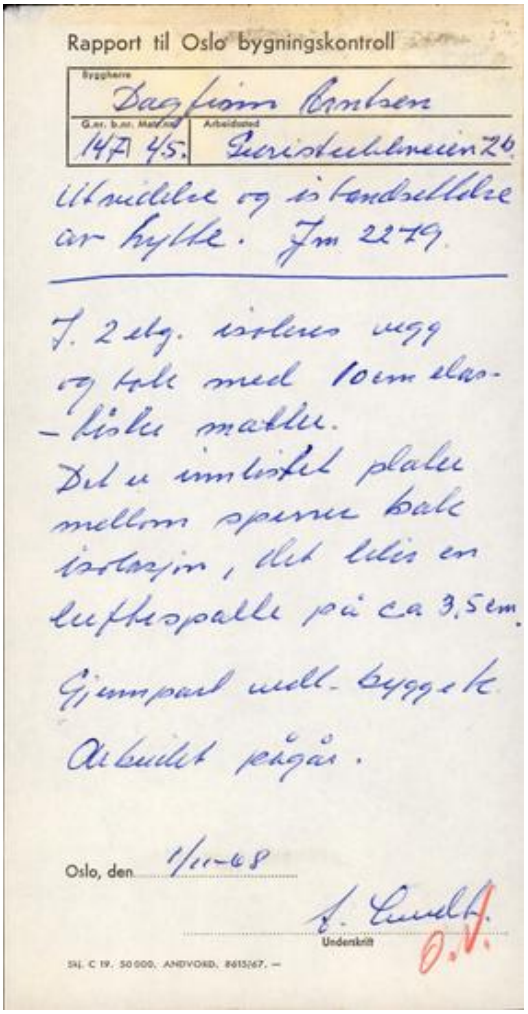
Papp på badegulv 1. lag kv. A. med skjøter klebet i asfalt. Det skal legges ≠ 8 i rader 25 c-c. I tilbygg må det brukes 3/4" netting på gulv og langs kulvert.

Arntsen likbehr
Gjennpart until byggesak.

Oslo, den 1/11-68

A. Lundt.
Underskrift

Skj. C 19. 50 000. ANDVORD. 8615/67. –



Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre: Dagfinn Arnesen

G.nr. b.nr. Matr.nr.: 147 45 | Arbeidssted: Gerichtsheimveien 26

Utvidelse og isolasjonsbelegg av hytte. Jm 2279.

I 2 etg. isolers vegg og tak med 10cm glas-_ull matter.
Det u innlagt plater mellom spenn bak isolasjon, det blir en luftespalte på ca 3,5cm.

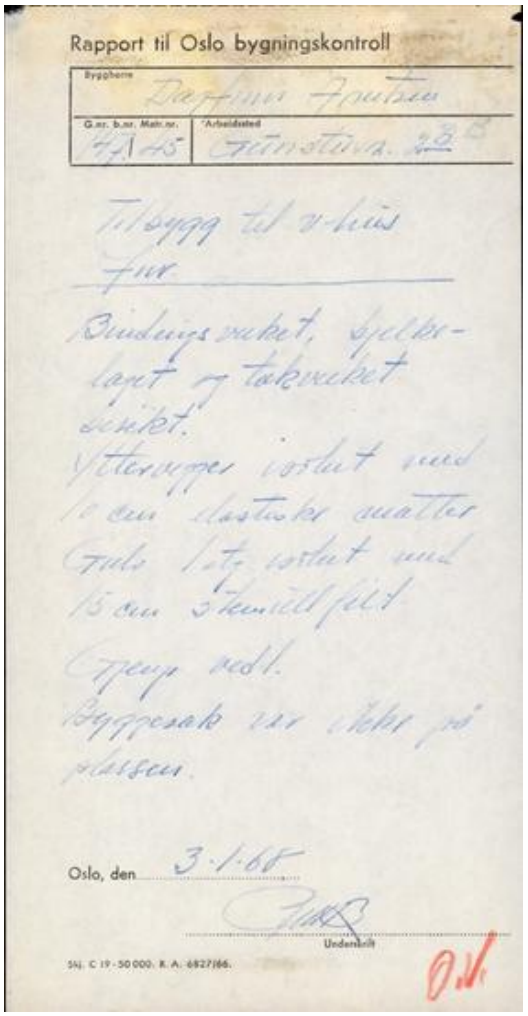
Gjennomgått med byggeleder.

Arbeidet pågår.

Oslo, den 1/11-68

Underskrift: L. Lundh. O.K.

Skj. C 19. 50 000. ANDVORD. 8615/67. —



Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre: Dagfinn Knutsen

G.nr. b.nr. Matr.nr.: 47/45 | Arbeidssted: Grünerløkka 22B

Tilbygg til v-hus fm.

Bindingsverket, gulvkonstruksjonen og takverket godkjent.

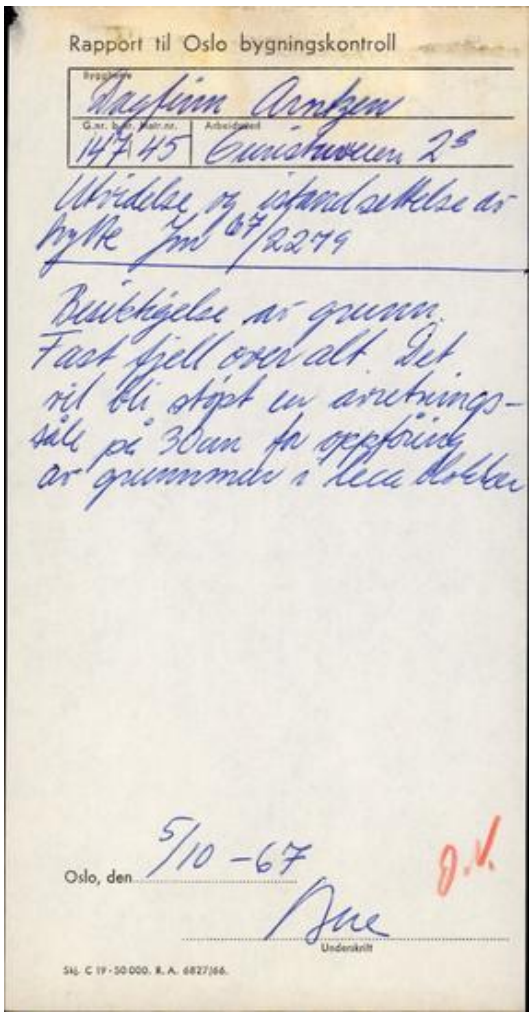
Yttervegger isolert med 10 cm glasswool matter. Gulv 1. etg. isolert med 15 cm steinull filt.

Gjennomgått med byggesaksansvarlig på plassen.

Oslo, den 3.1.68

Underskrift: [signature]

Skj. C 19-50 000. R. A. 6827/66.



Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre: Dagfinn Arntzen

G.nr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Arbeidssted
147	45			Gunerius veien 2B

Ubydelse og ildsted satt der byttet fra 67/2279

Besiktigelse av grunn. Fast fjell over alt. Det vil bli støpt en armerings-såle på 30cm fr. oppforing av grunnmur i leca blokker

Oslo, den 5/10 -67

Underskrift

Stg. C 19 - 50 000. R. A. 6827/66.


Spisestue
Bad
Kjøk.
W.C.
Entre
Stue
Soveri
Soveri
Soveri
1 Etasje.
OSLO
NOTIAT
30 APR 1973
Tegn:


Hovedhuset
Atrium
Le. stakitt
200
soverom
vaskerom
kjø
W.C.
vindf.
720
stue
Entré
540
250
250
Tversnitt.
Plan av 1. Etasje
Loft.
loft.
loft.
Plan av loft.
Gryteskap
overskap
kostesk.
skuffer
bordplate
Forslag til
kjøkkeninnredning. M. 1:25.
0
1
2m.
Fasader:
Mot Vest.
Mot Syd.
Mot Øst.
Mot Nord.
1
— Nytt
G.nr. 147. B.nr. 45.
Nr. 2b Guristuveien.-Bøler.
Eier: Dagfinn Arntzen.
Istandsettelse og Utvidelse av
Hytte. M. 1:100.
Planer, Snitt, Fasader
arkitekt m.n.a.f. Harald Wildhagen
Oslo: 20-7-1967.

O s l o
xxxxxxxx

147 45. A/EB.

24. januar 1948.

Herr Albert A n d e r s e n ,
Agate Gröndalsgt. 46,
O s l o .

Innlegging av lys i uthus på gnr. 147, bnr. 45, Opsal, tilhörende Albert Andersen.

I besvarelse av Deres söknad av 16/1-48 skal meddeles at tillatelse til innlegging av lys kan gis i henhold til den under 29/3-24 avgitte erklæring.

En gjör oppmerksom på at bygningen ikke er godkjent til beboelse.

De bes sette Dem i forbindelse med bygningsinspektören for kontroll av pipe og ildsteder.

Det med söknaden innsendte brev av 23/12-24 vedlegges.

Sverre Hurum.

Erling Aver.



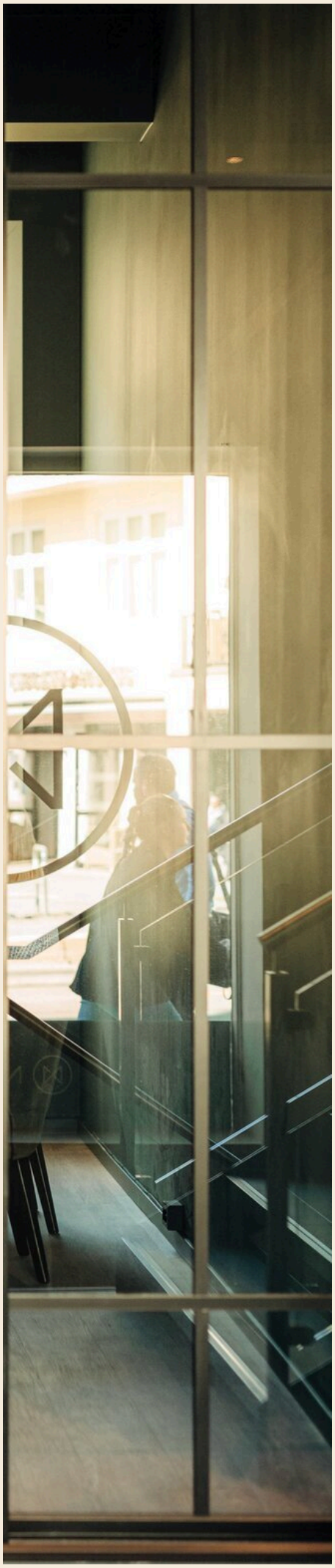

AKER BYGNINGSKONTROLL
0448 17. JAN. 1948
GNR. 147 BR. NR. 45
BNR. 3

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Når du velger oss, får du en eiendomsmegler med inngående kjennskap til ditt nærområde og forståelse for hva som skaper størst interesse blant de riktige kjøperne. Vi skreddersyr salgsstrategien til hver enkelt bolig, sørger for tett og personlig oppfølging gjennom hele prosessen og håndterer alle praktiske og juridiske forhold fra første møte til overtakelse.

Er du nysgjerrig på hva boligen din er verdt, eller har du behov for en e-takst? Vi tilbyr en uforpliktende verdivurdering og en hyggelig boligprat med en av våre meglere. Du kan også se våre boliger til salgs og få et inntrykk av markedet i ditt område.

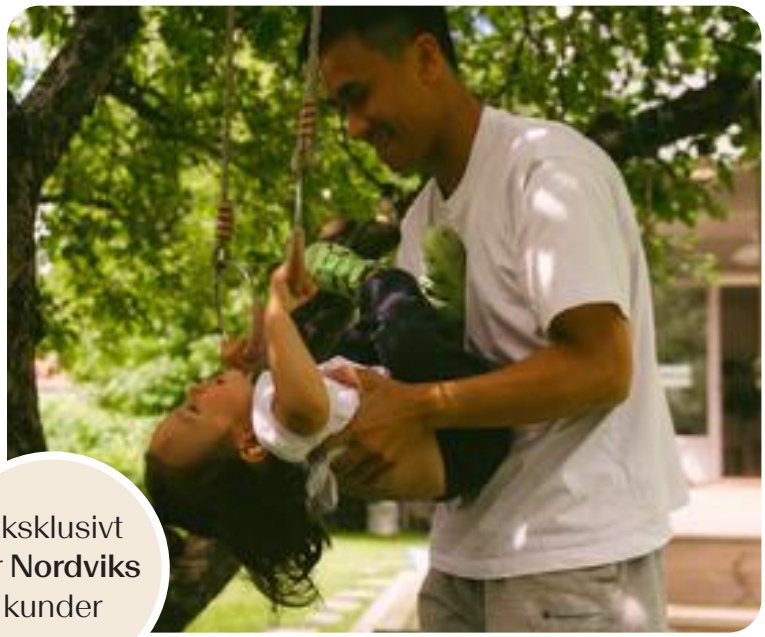


Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0142/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Guristuveien 2B 0690 OSLO
Matrikkel: Gnr 147, bnr 380, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Thor Hafnor

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
t.hafnor@nordvikbolig.no
970 22 432