

Gulleråsveien 19



Velkommen til

Gulleråsveien 19



Salgsoppgaven produsert 31. mars 2025

SLEMDAL/VETTAKOLLEN

Innbydende enebolig på 206kvm BRA i attraktivt, barnevennlig område.
Solrik beliggenhet med fjordgløtt. Rammetillatelse til påbygg

Prisantydning	14 250 000,-
Omkostninger	357 600,-
Totalpris	14 607 600,-
BRA-i	183 kvm
Totalt BRA	210 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1979
Megler	Maria Valentinsen Løken
Telefon	974 98 874
E-post	m.loken@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Gulleråsveien 19 - Presentert ved Maria Valentinsen Løken.

- Dette er en tiltalende og velholdt enebolig på 206 kvm BRA, med attraktiv og barnevennlig beliggenhet mellom Vettakollen og Slemdal, midt i "Hemingland".

- Høydepunkter:
- Sydvestvendt terrasse på 55 kvm med fjordgløtt og sol fra formiddag til kveld
- To innholdsrike etasjer med funksjonelle planløsninger
- Fire soverom, to stuer og to bad + wc
- Rammetillatelse til påbygg og fasadeendringer
- Garasje med to boder
- Veletablert og representativt villaområde med kort vei til både Holmenkollen, marka og byen.
- Et flott hjem med mye potensiale!

- Velkommen!

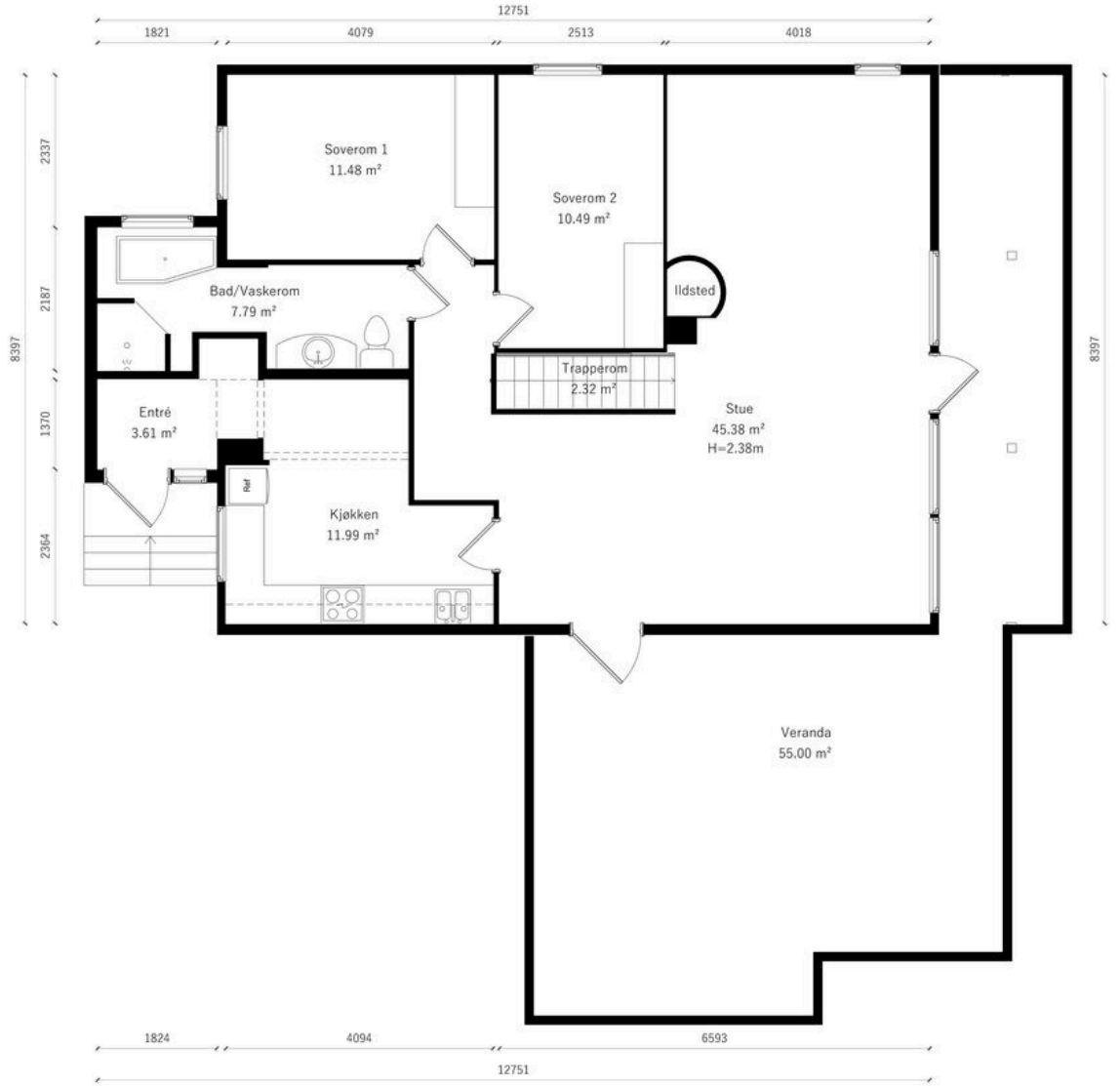
Arealer og innhold

BRA-i:	183 kvm
BRA-e:	27 kvm
Totalt BRA:	210 kvm
TBA:	55 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 85 kvm. Trapperom, 2 soverom, kjellerstue, bod, bad, badstue, toalettrom og garasje.
BRA-e: 27 kvm. Garderobe
Total BRA: 112 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Kjøkken, stue/spisestue, bad og 2 soverom
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 55 kvm.



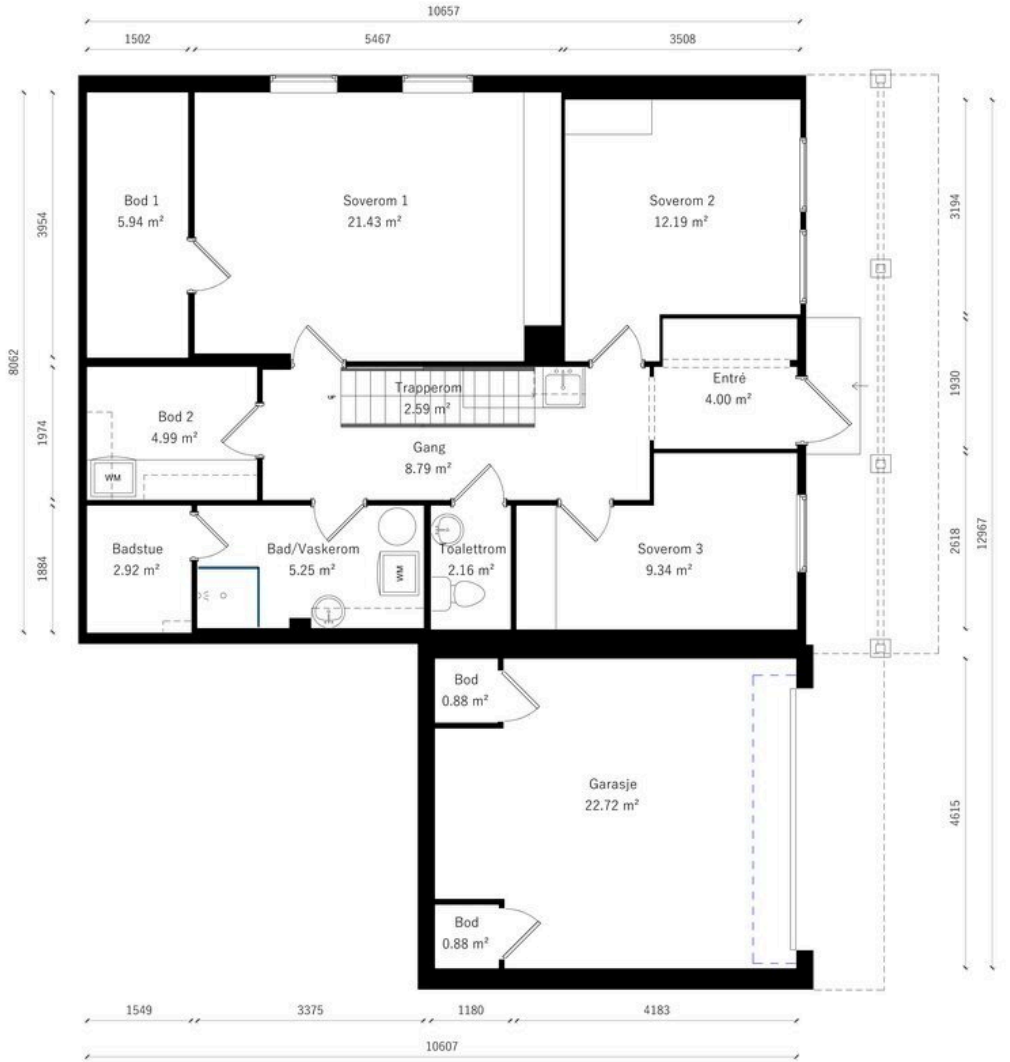
Gulleråsveien 19

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Gulleråsveien 19

Underetasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D








TOM
FORD

































Informasjon

Gulleråsveien 19

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0086/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Gulleråsveien 19, 0779 OSLO
Gnr 41, bnr 753 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Knut Martin Riber Sparre

Kjøpesum og omkostninger
14 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
356 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
357 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
376 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 607 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 626 800,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1979

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 183 kvm
BRA-e: 27 kvm
Totalt BRA: 210 kvm
TBA: 55 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 85 kvm. Trapperom, 2 soverom, kjellerstue, bod, bad, badstue, toalettrom og garasje.
BRA-e: 27 kvm. Garderobe
Total BRA: 112 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Kjøkken, stue/spisestue, bad og 2 soverom
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 55 kvm.

Ikke målbare arealer:
Det er også et uinnredet loft på 23 kvm som ikke er måleverdi areal (ALH).

Innhold

BRA-i:
Underetasje: 98 kvm - Trapperom, garderobe,2 soverom, stue, bod, bad, badstue, toalettrom og garasje.
1. etasje: 108 kvm - Kjøkken, stue/spisestue, bad og 2 soverom

TBA: 55 kvm - sydvestvendt terrasse

ALH (ikke måleverdig areal): 23 kvm - uinnredet loft

Parkering

Parkering i garasje og biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Begge badene er oppgradert av autorisert rørleggermester Pål Berger i 2004.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Antar at forrige eier og/eller rørleggermester Pål Berger har slik informasjon.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Antar at forrige eier og/eller rørleggermester Pål Berger har slik informasjon.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: Tetting av lekkasje på pipehatt, februar 2018. Utført av blikkenslager Franke Onsrud.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Forrige eier fjernet bjørketrær og flyttet nedløp fra takrenne, etter fuktgjennomslag på murvegg mot øst i
kjellerstuen. Etter dette har verken forrige eier eller jeg registrert fuktgjennomslag.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El Alliansen AS. Kontroll av elektrisk anlegg og punkter. Skifte til appstyrte
termostater på begge bad, samt gang nede. Nye stikkontaker og lysbrytere. Installering av appstyrt utebelysning. Utført februar
2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontrollert av Røa Elektriske i 2015 og Eltel 2017. El Alliansen kontrollerte anlegget februar 2025.
Foreligger samsvarserklæring.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke opplysninger om hvem som utførte tilbygget. Men skjevheten i
fundamenteringen under bygget ble kontrollert av ingeniør Terje Bjørklund fra OPAK AS.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Lekkasje på pipehatt, utbedret av Franke Onsrud Blikkenslageri 2018.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller
råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Forrige eier rapporterte om fuktgjennomslag i murveggen på kjellerstuens østlige del. Etter fjerning av trær og flytting av
nedløp fra takrennen, ble problemet løst og muren helt tørr. Jeg har ikke registrert fuktgjennomslag.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det har trengt vann gjennom terrassen over garasjen og ned i garasjen. Sprukne fliser og fuger på terrassen er nå
reparert og sprekker tettet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er i den ene delen av tilbygget (gangen) en skjevhet i gulvet. Tidligere eier engasjerte spesialrådgiver og ingeniør
Terje Bjørklund fra OPAK AS. Han konkluderte med at dette slike skjevheter er vanlig når det settes opp tilbygg med annen
fundamentering enn hovedbygget. Skjevheten var der da huset ble kjøpt i 2017, og er der fortsatt.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ingen hybel/leilighet i boligen. Men to rom i underetasjen har vært leid ut og er fortsatt leid ut. Det
er åpen løsning til resten av boligen - og dagens eier disponserer også alle andre rom enn de to som leies ut.

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? Boligens areal er oppgitt til 206 kvadratmeter. Ved kjøp i 2017 var boligens prom-
areal oppgitt til 172 kvadratmeter. Forskjellen skyldes ny definisjon av areal, ikke utvidelse av boligen.

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?
Ja
Beskriv: Dagens eier (jeg) har søkt og fått godkjent rammetillatelse til bygging av en ekstra etasje over dagens bolig.

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
Eventuell kommentar: Risiko for skredfare er vurdert, og ikke funnet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

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

Byggemåte:
Utvendig: Boligen har saltak med betongtakstein og taknedløp og beslag er i metall. Det er bindingsverkkonstruksjon med liggende panel over grunnmur.
På husets kortside er det en synlig pusset betonggrunnmur. Fra loftstigen kommer man opp til et "koffertloft" på ca. 23 kvm med
lav takhøyde. Det er 2-lags vinduer med isolerglass i stort sett hele boligen.
Vinduet mot øst og verandadøren i stuen i 1. etasje er av nyere dato,
fra ca. 2000. Ellers er vinduene fra byggeåret. Boligen har to innganger, hvor begge dørene er malt hovedytterdører med glassfelt. Dørene er brann- og lydisolerte, den ene døren er utstyrt med Yale dørlåssystem, normal låsesysem på dør til underetasje. Fra stuen kommer man ut på en stor terrasse.
Under terrassen er det anlagt en garasje på 5,3x4,6 meter, totalt 24 kvm.
Garasjeporten er 205 cm høy. Det er to boder i garasjen som er uisolerte og plassert i bakkant på begge sider.

Innvendige overflater: Boligen har flere ulike overflater. Det er furu panel og ask parkett på gulvet i de fleste rommene, fliser på badet og gangen. På veggene er det strie, tapet, panel og malte plater. Taket er av panel.
Boligen har en ett-løps elementpipe med pipehatt. Pipen er pusset og malt over taket. Det er en murt peis i stuen.
Det er en malt tretrapp som leder fra underetasjen opp til 1. etasje. Trappen er malt hvit og har spiler mot et åpent rom.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører dører av treverk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Garasje
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
- Tomteforhold > Drenering Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn (Kostnadsestimat: ingen umiddelbar kostnad)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter (Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom (Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000)

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
-

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av den enkelte bygningsdelene og tilstandsgrad.

Det gjøres oppmerksom på at kjellerstuen ikke er godkjent til varig opphold.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

Adgang til utleie

Det er ingen utleiedel i boligen. Men to rom i underetasjen har vært leid ut og er fortsatt leid ut. Det er åpen løsning til resten av boligen - og dagens eier disponerer også alle andre rom enn de to som leies ut.
Det er åpen og intern tilgang til underetasjen.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Elektriske panelovner.
Murt peis i stuen,
Varmekabler i entréen og på badene.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 27 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 28 588,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Renovasjon
- Vann og avløp
- Feie og tilsyn

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Husforsikring Topp hus: 17 587 kr per år.
- Innboforsikring Topp innbo: 3097 kr per år.
- TV/internett fra 1184 per mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 13 204,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 5 818 894,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 14 741 277,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

DNB
Polisenr: 21409029

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 556 kvm (Eiertomt)
Tomten er skrånende og pent opparbeidet med plen, busker, gjerde, skiferbelagte

arealer, beplantning, natursteinsmur m.m. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass med parkeringsplasser og adkomst til garasjen. Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et veletablert og populært villastrøk ved Slemdal i Oslo, og har nærhet til skoler, barnehager, samt et godt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Fra boligen er det kort vei til T-bane med hyppige avganger til Majorstuen/Oslo sentrum og Frognerseteren. Eiendommen ligger ved Heminganlegget med bl.a. fotballbane, idrettshall, tennisanlegg, og treningssenter m.m. Eiendommen har også gangavstand til Marka med flotte tur- og friluftsområder, som skiløyper og badeplass, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter gjennom hele året.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Extra på Slemdal. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Vinderen et variert utvalg med bl.a. dagligvare, apotek, mote, interiør, blomster, frisør, kafé/restaurant, lege og tannlege etc.

Majorstuen og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via god offentlig kommunikasjon (ca. 10 min. til Majorstuen) og bil, med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Skole og barnehage: Eiendommen har gangavstand til Svendstuen barneskole samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Midtstuen ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for eiendommen datert 1980.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg og garasje datert 04.04.1991.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger rammetillatelse til påbygg og fasadeendringer datert 22.01.2025 (se vedlagte rammetillatelse og godkjente tegninger).

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig iht. S-4381. For mer informasjon

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

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

Pågående byggesaker i området:

Gulleråsveien 19 C - Montere stålpipe og peis
Saksnummer: 202301964

Pågående plansak i området:
Saksnr: 202308821
Saken gjelder: Gulleråsveien 3 - 5 - Innendørs fotballbane - Hemingbanen

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/

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:301/41/753:

06.02.1981 - Dokumentnr: 3597 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:41 Bnr:961

10.11.1989 - Dokumentnr: 78168 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

27.03.2025 - Dokumentnr: 345799 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

25.03.1968 - Dokumentnr: 4268 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:41 Bnr:68

06.02.1981 - Dokumentnr: 3596 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:41 Bnr:961

Legalpant

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

tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

Det gjøres oppmerksom på at kjellerstuen ikke er godkjent til varig opphold.

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 99 750,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 000,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 170 340,- 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 1. april 2025

Megler

Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Gulleråsveien 19

Gulleråsveien 19

Nabolaget Gråkammen/Vettakollen østre - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Slemdal skole (1-7 kl.) 587 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
Oslo Montessoriskole (1-10 kl.... 217 elever, 15 klasser	14 min 0.9 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	16 min 1.1 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	19 min 1.3 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	22 min 1.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 3.2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 3.5 km

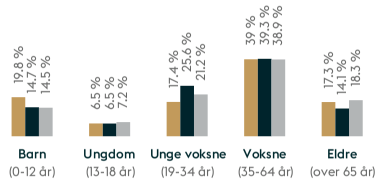
Offentlig transport

Slemdal T Linje 1N	8 min 0.6 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	5 min 2.3 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	9 min 5.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 11.8 km
Oslo Gardermoen	42 min

Barnehager

Davinas (1-5 år) 48 barn	8 min 0.6 km
Helenes barnehage (1-5 år) 77 barn	8 min 0.6 km
Casa Dei Bambini (2-5 år) 22 barn	13 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gråkammen/Vettakollen østt	341	571
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Thorsby-bingene / Heming ballb...	3 min
Heming idrettsanlegg	8 min
Heming Treningssenter	8 min
Mudo Vinderen	23 min

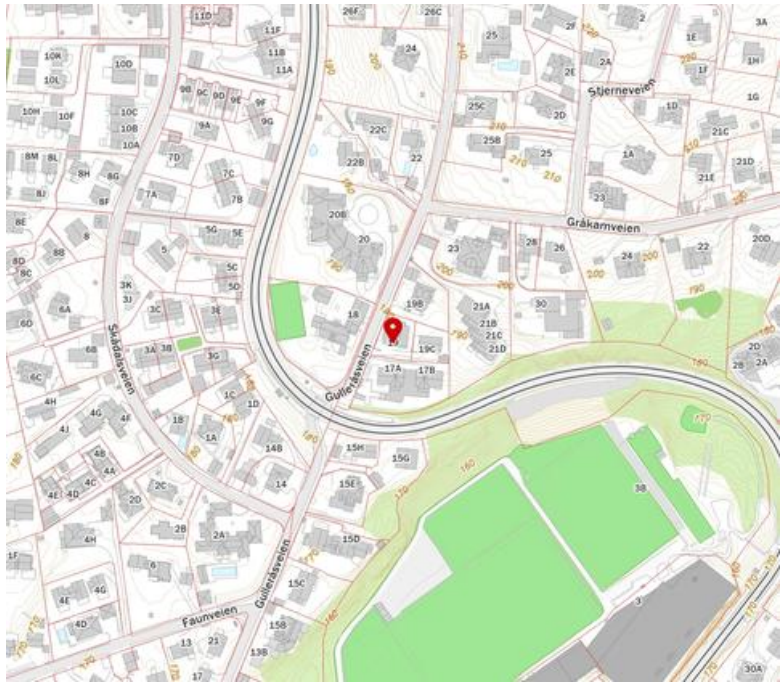
«Nærhet til byen, nærhet til marka, hyggelig nabolag, bra skoler. Godt sted å bo.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sparre, Knut Martin Riber	9578-5995-4-857186	2025-03-26 23:27:29

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. mar. 2025

Oppdragsnummer
5-0086/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gulleråsveien 19, 0779 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Knut Martin Riber Sparre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2017

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: 21409029
Forsikret i: DNB

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: Begge badene er oppgradert av autorisert rørleggermester Pål Berger i 2004.

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

Eventuell kommentar: Antar at forrige eier og/eller rørleggermester Pål Berger har slik informasjon.

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

Eventuell kommentar: Antar at forrige eier og/eller rørleggermester Pål Berger har slik informasjon.

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: Tetting av lekkasje på pipehatt, februar 2018. Utført av blikkenslager Franke Onsrud.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Forrige eier fjernet bjørketrær og flyttet nedløp fra takrenne, etter fuktgjennomslag på murvegg mot øst i kjellerstuen. Etter dette har verken forrige eier eller jeg registrert fuktgjennomslag.

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El Alliansen AS. Kontroll av elektrisk anlegg og punkter. Skifte til appstyrte termostater på begge bad, samt gang nede. Nye stikkontaker og lysbrytere. Installering av appstyrt utebelysning. Utført februar 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert av Røa Elektriske i 2015 og Eltel 2017. El Alliansen kontrollerte anlegget februar 2025. Foreligger samsvarserklærling.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke opplysninger om hvem som utførte tilbygget. Men skjevheten i fundamenteringen under bygget ble kontrollert av ingeniør Terje Bjørklund fra OPAK AS.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

Beskriv: Lekkasje på pipehatt, utbedret av Franke Onsrud Blikkenslageri 2018.

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

Ja

Beskriv: Forrige eier rapporterte om fuktgjennomslag i murveggen på kjellerstuens østlige del. Etter fjerning av trær og flytting av nedløp fra takrennen, ble problemet løst og muren helt tørr. Jeg har ikke registrert fuktgjennomslag.

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

Ja

Beskriv: Det har trengt vann gjennom terrassen over garasjen og ned i garasjen. Sprukne fliser og fuger på terrassen er nå reparert og sprekker tettet.

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: Det er i den ene delen av tilbygget (gangen) en skjevhet i gulvet. Tidligere eier engasjerte spesialrådgiver og ingeniør Terje Bjørklund fra OPAK AS. Han konkluderte med at dette slike skjevheter er vanlig når det settes opp tilbygg med annen fundamentering enn hovedbygget. Skjevheten var der da huset ble kjøpt i 2017, og er der fortsatt.

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

Eventuell kommentar: Det er ingen hybel/leilighet i boligen. Men to rom i underetasjen har vært leid ut og er fortsatt leid ut. Det er åpen løsning til resten av boligen - og dagens eier disponserer også alle andre rom enn de to som leies ut.

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? Boligens areal er oppgitt til 206 kvadratmeter. Ved kjøp i 2017 var boligens p-rom-areal oppgitt til 172 kvadratmeter. Forskjellen skyldes ny definisjon av areal, ikke utvidelse av boligen.

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?

Ja

Beskriv: Dagens eier (jeg) har søkt og fått godkjent rammetillatelse til bygging av en ekstra etasje over dagens bolig.

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

Eventuell kommentar: Risiko for skredfare er vurdert, og ikke funnet.

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: 5-0086/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sparre, Knut Martin Riber	2025-03-26

Identifikasjon

bankID Sparre, Knut Martin Riber

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Gulleråsveien 19, 0779 OSLO
OSLO kommune
gnr. 41, bnr. 753

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 26.03.2025 **Rapportdato:** 01.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1062 **Referansenummer:** UT8380

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Gulleråsveien 19, 0779 OSLO
Gnr 41 - Bnr 753
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger flott til i Gulleråsveien, midt i naturskjønne Hemingland, i et svakt skrånende terreng. Eiendommen har en solrik, sydvestvendt terrasse i treverk. På den smalere, sydvendte delen av terrassen er det utsikt mot Oslofjorden, og her finner du også en lun og trivelig sitteplass med svært gode solforhold.

Tomten er pent opparbeidet med plen, bed, busker og trær, og boligen strekker seg over to plan samt loft.

I underetasjen finner du entré og gang, to soverom, en kjellerstue, bad med badstue, separat toalettrom og bod. Fra trappen kommer du opp til hovedetasjen, som også har egen entré. Her ligger kjøkken, spisestue, ytterligere to soverom og en romslig stue med peis og store vindusflater som vender ut mot balkongen.

Under balkongen er det en garasje med to egne boder – praktisk og lett tilgjengelig.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak med betongtakstein og taknedløp og beslag er i metall.
Det er bindingsverkkonstruksjon med liggende panel over grunnmur.
På husets kortside er det en synlig pusset betonggrunnmur.
Fra loftstigen kommer man opp til et "koffertloft" på ca. 23 kvm med lav takhøyde.
Det er 2-lags vinduer med isolerglass i stort sett hele boligen.
Vinduet mot øst og verandadøren i stuen i 1. etasje er av nyere dato, fra ca. 2000. Ellers er vinduene fra byggeåret.
Boligen har to innganger, hvor begge dørene er malt hovedytterdører med glassfelt. Dørene er brann- og lydisolerte, den ene døren er utstyrt med Yale dørlåssystem, normal låsesysem på dør til underetasje.
Fra stuen kommer man ut på en stor terrasse.
Under terrassen er det anlagt en garasje på 5,3x4,6 meter, totalt 24 kvm. Garasjeporten er 205 cm høy. Det er to boder i garasjen som er uisolerte og plassert i bakkant på begge sider.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har flere ulike overflater. Det er i første etasje furu panel og ask parkett på gulvet i de fleste rommene, fliser på badet og gangen. På veggene er det strie, tapet, panel og malte plater. Taket er av panel.
I underetasjen er det teppe på gulvet i kjellerstuen og boden, mens de to øvrige soverommene har parkett. I gangen og på begge badene er det flislagte gulv med varmekabler. Badene har fliser.
Boligen har en ett-løps elementpipe med pipehatt. Pipen er pusset og malt over taket. Det er en murt peis i stuen.
Det er en malt tretrapp som leder fra underetasjen opp til 1. etasje. Trappen er malt hvit og har spiler mot et åpent rom.
Boligen har innvendige malte fyllingsdører dører av treverk.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

VÅTROM Gå til side

Bad U.etg.
Oppgradering av baderom ble utført i 2004, det foreligger ikke dokumentasjon.
Badet har 15 x 15 cm fliser på veggene. Det er en nedsenket kasse med Led downligts fra 2025 som lyskilde.
Badet har 20 cm x 20 cm fliser på gulvet, med elektriske varmekabler.
Badet har plassluk, og ved inspeksjon av sluket kunne takstmannen ikke finne membranduk under klemringen.
Badet har servant på toppen av innredningen, innfelte dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Toalettet er i et eget toalettrom vegg i vegg. Badet har også tilgang til badstue, som ligger rett ved dusjen.
Badet har naturlig ventilasjon med tilluft under døren og lufteventil på veggen.

Bad 1 etg.
Badet er fra 2004, det foreligger ikke dokumentasjon.
Badet har 20 cm x 20 cm fliser på veggene og Led downligts fra 2025 som lyskilde.
Det er 9 cm x 9 cm fliser på gulvet med varmekabler, og gulvet har godt fall.
Badet har dusjnisje, innfliset badekar og innredning med nedfelt servant. Det er gulvmontert toalett.
På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, i tillegg til tilluft fra luftespalten i døren og vinduet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet, som er fra 1998 med innredning fra Strai, har parkett på gulvet og slette, malte vegger. Taket er dekket av malte panelplater med lampe som lyskilde. Benkeplaten er i laminat med en metallvask og ett-greps blandebatteri. Det er delvis fliser mellom benken og overskapene. Kjøkkenet er moderne med god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med lys.
Det er en kjøkkenventilator fra Vilavent med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

I underetasjen er det tilgang til badstu fra badet. Narvi badstuovn er installert. Arealet på badstuen er målt til ca. 3 kvm. Badstuovnen fra Narvi er ikke kontrollert, men eier opplyser at denne virker som den skal.

Det er et toalettrom i underetasjen. Toalettrommet har fliser på gulvet, malte veggplater og malt slett tak. Det er gulvmontert toalett og servant på toppen av et enkelt skap. Det er naturlig ventilasjon med noe tilluft under døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene i boligen er kobberrør med plastkappe fra byggeår.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.
Boligen har en Mitsubishi Electrik varmepumpe som gir god varme til huset.
Det er en Oso varmtvannstank på 200 liter fra 2002 i boligen.

Gulleråsveien 19, 0779 OSLO
Gnr 41 - Bnr 753
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Sikringskapet har automatsikringer og hovedsikringen er på 35 Amp.
Eneboligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene. Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir hørbar alarm som forventet

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.
Boligen er ikke oppført med synlig drenering. Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast.
Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast fjell.
Tomten er planert over flere nivåer og boligen er oppført på en liten høyde.
Firmaet Geokonsept har utført vurdering av kvikkleierefare (områdestabilitet) det er ikke funnet slik risiko.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

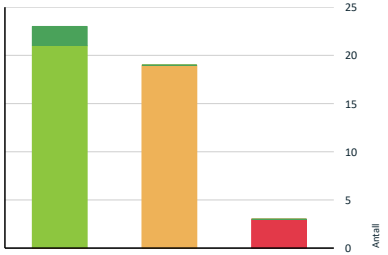
Enebolig

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

Gulleråsveien 19 – Enebolig og tilbygg:
Brukstillatelse for enebolig gitt i 1980.
Ferdigattest for tilbygg med garasje utstedt i 1991.

Sammendrag av boligens tilstand

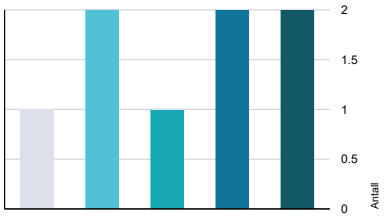
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig o

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Garasje	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Gulleråsveien 19, 0779 OSLO
Gnr 41 - Bnr 753
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Standard

Bolig fra 1980 over to plan. I dag har boligen to utleieenheter (rom) med et felles hybelkjøkken (uten vann). Den har en sydvestvendt terrasse med utsikt til Oslofjorden. Boligen har en romslig entré, fem soverom (to er utleid), kjøkken, spisestue og stue med peis. Eget toalettsrom i kjelleren. Det er to romslige bad og en badstue. Stor terrasse med garasje under.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket har saltakskonstruksjon og er tekket med betongtakstein.

Ettersom både takkonstruksjon, taktekking og skorstein kun er vurdert fra takfoten via stige, er vurderingen begrenset. Det anses ikke som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Det ble ikke avdekket skader ved befaringen, men dette utelukker ikke at det kan finnes skader som kun vil avdekkes ved en nærmere inspeksjon fra takflaten. Det anbefales derfor å få taket undersøkt av fagperson under trygge og forsvarlige forhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Betongtakstein fra byggeåret 1980, som nå er over 30 år gammelt. Forventet brukstid for betongtak er 60 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og tilstandsgrad 2 settes.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taket som er av betongtak nærmer seg tid for modernisering. Snitt pris for en rehablitering av betongtakstein er rundt 60-80 000.



TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.



TG 1 Veggkonstruksjon

Det er bindingsverkkonstruksjon med liggende panel over grunnmur. På husets kortside er det en synlig pusset betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Fra loftstigen kommer man opp til et "koffertloft" på ca. 23 kvm med lav takhøyde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det har tidligere vært lekkasje fra taket i området rundt pipen, og det er synlige merker etter skaden i undertaket. Taket er senere blitt tettet, og området er soppbehandlet av nåværende eier.

Det anbefales likevel videre undersøkelser for å vurdere tilstanden nærmere.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Gulleråsveien 19, 0779 OSLO
Gnr 41 - Bnr 753
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Boligen har stort sett 2-lags vinduer med isolerglass. Vinduet mot øst og verandadøren i stuen i 1. etasje er av nyere dato, anslagsvis fra rundt år 2000, mens øvrige vinduer er fra byggeåret.

Det er gjennomført fuktmålinger ved hjelp av Protimeter med pigger. På befaringstidspunktet ble det ikke avdekket unormale forhold.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.



TG 2 Dører

Boligen har to innganger, hvor begge dørene er malt hovedytterdører med glassfelt. Dørene er brann- og lydisolerte, den ene døren er utstyrt med Yale dørlåssystem, normal låsesysem på dør til underetasje.

Årstall: 1988 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilbygget med dør på baksiden av huset viser tegn til skjevhet.
Tilstandsgrad 2 settes, og videre undersøkelser av tilbygget anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen kommer man ut på en stor terrasse fra 1999, som ble flislagt i 2004. Det er rekkverk i tre. Terrassen har delvis utsikt mot byen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG2 settes grunnet lavt rekkverk samt noen knuste fliser på terassen.

Knuste fliser anbefales byttes.



Tilstandsrapport





TG 1 Utvendige trapper

Det er enkelte mindre trappepartier som leder opp til inngangen på baksiden av huset. Trappene har få trinn, og videre vurderinger er ikke gjort.

TG 2 Garasje

Under terrassen er det anlagt en garasje på 5,3x4,6 meter, totalt 24 kvm. Garasjeporten er 205 cm høy. Det er to boder i garasjen som er uisolerte og plassert i bakkant på begge sider.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er to boder i garasjen, begge uisolerte og plassert i bakkant på hver sin side. Bakkanten av terrassen vender mot terreng.

Det er registrert fukt på de nederste bordene i bodene, og fuktmålinger med Protimeter viser høyt fuktnivå i trekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales videre undersøkelser av grunnforhold og drenering for å avdekke årsaken til fukten i konstruksjonen.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har varierte overflater. Gulvene består hovedsakelig av furupanel og askparkett, med fliser i gang og på bad. Veggene har ulike materialer som strie, tapet, panel og malte plater. Himlingene (takene) er utført med panel. De fleste overflater er overflatebehandlet i 2025.

Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra forventet normal bruksslitasje. Mindre avvik som hakk, sprekker og merker er vanlig i en brukt bolig og kommenteres derfor ikke spesielt. Noe overflateoppussing må generelt påregnes ved kjøp av en brukt bolig.





TG 1 Overflater - Underetasje

Gulleråsveien 19, 0779 OSLO
Gnr 41 - Bnr 753
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

I underetasjen er det teppe på gulvet i kjellerstuen og boden, mens de to øvrige soverommene har parkett. I gangen og på begge badene er det flislagte gulv med varmekabler. Badene har fliser.

Det er også en badstue med tradisjonell innredning i treverk.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillene er av trebjelkelag. To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell ved bruk av punktmåling/nivellering med laser. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er entré, kjøkken og stue i 1. etasje, samt entré i underetasjen, kontrollert, og avvikene ligger utenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje:

I entréen ble det målt 15 mm avvik på 2 meter, totalt 18 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 18 mm avvik på 2 meter, totalt 19 mm gjennom hele rommet.
I stuen ble det målt 13 mm avvik på 2 meter, totalt 14 mm gjennom hele rommet.
Underetasje:

I entréen i kjelleren ble det målt 7 mm avvik på 2 meter, totalt 9 mm gjennom hele rommet.
Kravet er maksimalt 10 mm på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet i henhold til NS3600.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

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

Det settes tilstandsgrad 2 på grunnlag av manglende radonmåling.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling skal utføres i tidsrommet november til april, og videre tiltak anbefales derfor.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps elementpipe med pipehatt. Pipen er pusset og malt over taket. Det er en murt peis i stuen. Pipen ble sist feiet og kontrollert i 2025.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bodrom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Videre undersøkelser av dreneringen anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktsøk ved hjelp av hulltaking.

TG 1 Innvendige trapper

Det er en malt tretrapp som leder fra underetasjen opp til 1. etasje. Trappen er malt hvit og har spiler mot et åpent rom.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører dører av treverk.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og brukslitasje ift alder.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Oppgradering av baderom ble utført i 2004. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet. Vurderingen er basert på teknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har 15 x 15 cm fliser på veggene. Det er en nedsenket kasse med Led downlights (fra 2025) i taket, samt en lampe. Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke eventuell bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontroller

Årstall: 2004

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har 20 cm x 20 cm fliser på gulvet, med elektriske varmekabler.

Det ble målt en høydeforskjell på 15 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisen ved badedøren. Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen, og dette er i orden.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke eventuell bom (manglende vedheft mellom flis og underlag), og ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fall på baderomsgulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen.
Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Gulleråsveien 19, 0779 OSLO
Gnr 41 - Bnr 753
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra 2004, membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant på toppen av innredningen, innfelte dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Badet har også tilgang til badstue, som ligger rett ved dusjen.

Årstall: 2004

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon med tilluft under døren og lufteventil på veggen.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra tilstøtende toalettrom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Årstall: 2004



1.ETASJE > BAD

Generell

Oppgradering av baderom ble utført i 2004. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet. Vurderingen er basert på teknisk forskrift gjeldende for perioden 1997–2010.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har 20 cm x 20 cm fliser på veggene, LEd downligts (fra 2025)i taket som lyskilde. . Det er utført stikkprøve kontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket.
Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Årstall: 2004

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med 9 x 9 cm natursteinfliser, og det er installert varmekabler.

Det ble målt en høydeforskjell på 35 mm fra toppen av slukristen til topp flis ved badedøren. Forskriftskravet er at det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter skal være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukristen. Dette kravet er oppfylt.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom (manglende vedheft mellom flis og underlag).

Årstall: 2004

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

Tilstandsgrad 2 settes fordi det er avdekket bom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra 2004, membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har dusjnisje, innfliset badekar og innredning med nedfelt servant. Det er gulvmontert toalett.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, i tillegg til tilluft fra luftespalten i døren og vinduet.

Årstall: 2004

1.ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for å avdekke fukt i konstruksjonen er ikke utført da våtsonen vender mot ytterveggen. Det er gjennomført fuktsøk ved hjelp av Protimeter, som har avdekket høyere fuktnivå i nedre del av dusjen.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Videre undersøkelser av fukt i nedre del av dusjveggen anbefales for å avdekke eventuell skade eller årsak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulleråsveien 19, 0779 OSLO
Gnr 41 - Bnr 753
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kjøkkenet, som er fra 1998 og har innredning fra Strai og profilerte fronter, har parkett på gulvet og slette, malte vegger. Himlingen består av malte panelplater med lampe som belysning. Benkeplaten er i laminat og har metallvask med ett-greps blandebatteri. Det er delvis fliser mellom benkeplaten og overskapene. Kjøkkenet oppleves som moderne, med god skap- og benkeplass. Store vinduer gir rikelig med naturlig lys. Det bemerkes imidlertid at kjøkkenet og innredningen viser tydelige tegn til slitasje.

I kjelleren, under trappen, er det montert et provisorisk hybbelkjøkken med kokeplate og kjøleskap. Dette er ikke nærmere vurdert, men har ikke tilfredsstillende avtrekk over kokesonen. Det er heller ikke tilkoblet vann eller avløp.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver







1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator fra Vilavent med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

I underetasjen er det tilgang til badstu fra badet. Narvi badstuovn er installert. Arealet på badstuen er målt til ca. 3 kvm.

Siden en badstue er avhengig av kontrollert ventilasjon for å sikre korrekte luftstrømmer, bør man unngå å ta hull i badstuen, for eksempel for å kontrollere fukt mot yttervegger i kjellere. Dersom man tar hull som ikke blir tilstrekkelig tettet, kan dette føre til at de ønskede luftstrømmene i badstuen endres. I verste fall kan det også trekke med seg fibre fra isolasjonen, som spreder seg i luften i badstuen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Badstuovnen fra Narvi er ikke kontrollert, men eier opplyser at denne virker som den skal.



UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Det er et toalettrom i underetasjen. Toalettrommet har fliser på gulvet, malte veggplater og malt slett tak. Det er gulvmontert toalett og servant på toppen av et enkelt skap. Det er naturlig ventilasjon med noe tilluft under døren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningene i boligen er kobberrør med plastkappe fra byggeår.

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

Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Ingen avvik ble funnet.

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på avløpsrørene

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.



TG 1 Varmesentral

Boligen har en Mitsubishi Electrik varmepumpe som gir god varme til huset.

Takstmannen er ikke kjølemontør, og varmepumpene er derfor kun beskrevet og ikke videre vurdert.



Varmepumpe som gir god varme på vinteren.

TG 2 Varmtvannstank

Det er en Oso varmtvannstank på 200 liter fra 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes ettersom varmtvannstanken er over 20 år gammel, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det elektriske koblingspunktet plassert bak tanken og dermed ikke synlig ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Gulleråsveien 19, 0779 OSLO
Gnr 41 - Bnr 753
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Oppvarming

Boligen har flere varmekilder: elektriske panelovner, murt peis i stuen, samt varmekabler i entréen og på badene.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 35 ampere. Ifølge eier ble sikringsskapet sist kontrollert i 2025. Flere stikkontakter og termostater/sensorer til varmekabler ble også skiftet i 2025.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget. Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med kravene. Røykvarslerne er funksjonstestet og avgir lydsignal som de skal. I tillegg er boligen tilknyttet en ekstern vaktsentral som inkluderer brann - og tyverivarsling.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er ikke oppført med synlig drenering, og det er, basert på byggeåret, ikke etablert grunnmursplast.

Etter hulltaking er det registrert symptomer på fuktgjennomgang. Kombinasjonen av konstruksjonens alder og materialvalg tilsier at dreneringen har kort gjenværende levetid.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Tilstandsgrad 2 settes da mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er oversteget.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast fjell.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.
I tilbygget, hvor inngangspartiet til hovedetasjen befinner seg, er det registrert betydelige skjevheter, noe som tyder på svikt i denne delen av grunnmuren. Nåværende eier opplyser at bevegelsene skal ha stoppet opp.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
Tilstandsgrad 3 (TG3) settes på dette grunnlaget, og det anbefales videre undersøkelser for å avklare omfang og årsak til svikten.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 0 Terrengforhold

Tomten er planert i flere nivåer, og boligen er oppført på en liten høyde i terrenget. Ifølge NVE er det moderat til lav fare for radon i området, og lav risiko for ras og flom.

Gulleråsveien 19, 0779 OSLO
Gnr 41 - Bnr 753
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

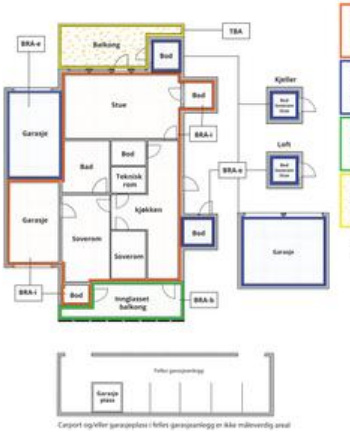
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Underetasje	85	27		112			112
1.Etasje	98			98	55		98
Loft						23	23
SUM	**183**	**27**			**55**	**23**	**233**
SUM BRA	**210**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Kjellerstue, Bod, Bad, Badstue, Garasje, Toalettrom	Garderobe	
1.Etasje	Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Spisestue, Stue		
Loft	Uinnredet loft		

Kommentar

Boligen har en stor terrasse på 55 m² som er ført opp som TBA.
Garasjen er førtr opp som BRA-e
På loft er det lav takhøyde, det er dekke på ca 23 kvm av gulvet som er ført opp som ALH.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler dersom annet ikke er opplyst.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Gulleråsveien 19 – Enebolig og tilbygg:
Brukstillatelse for enebolig gitt i 1980.
Ferdigattest for tilbygg med garasje utstedt i 1991.

Gulleråsveien 19, 0779 OSLO
Gnr 41 - Bnr 753
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjellerstue i underetasjen er ikke godkjent for varig opphold:
Ifølge kommunale tegninger var rom i kjeller et stort rom med hovedvindu ut mot gateplan, og direkte tilgang til dør, det er nå satt opp vegg for å lage et ekstra soverom. kjellerstuen er da ikke godkjent.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	163	47

Kommentar

Enebolig

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.
I kjeller er det bod og badstu satt som S-rom totalt 17 kvm. Kjeller rom i tilknytning til bod er ikke godkjent for varig opphold og satt til S-rom 13 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2024	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør
26.3.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	41	753		0	556.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gulleråsveien 19

Hjemmelshaver
Sparre Knut Martin Riber

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet mellom Vettakollen og Slemdal, midt i "Hemingland". Veletablert og representativt villaområde med kort vei til både Holmenkollbanen, Marka og byen. Gode handlemuligheter på Slemdal samt kun få minutters gange til Hemingbanen/Heming IL.
Eiendommen sogner til Svendstuen barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Oslo Montessoriskole ligger også i gangavstand fra eiendommen. Det er flere barnehager i nærområdet.
Området byr på flotte turområder med turstier og badevann. Vinterstid er veien kort til Nordmarkas rike skiløypenett, hvor man kan velge om man vil starte turen ved Båntjern, i Skådalsløypa eller ved Midtstuen ungdomsskole. Det er kort vei til lekeplasser og treningssenter.
Hemingbanen ligger i området og er et oppgradert idrettsanlegg med fotballbaner, friidrettsområde, terrengløype og idrettshall for håndball og basket. I tillegg hall med fire tennisbaner og stor, nedfelt trampolinegrop.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Bolgien har en garasje og gode parkeringsmuligheter foran huset.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er skrånende og pent opparbeidet med plen, prydbusker, beplantning, gjerde, natursteinsmur og skiferbelagte områder. Det er asfaltert innkjørsel og gårdsplass med parkeringsplasser og adkomst til garasjen.

Arealopplysninger er hentet fra Kartverkets database. Tomtens areal er ikke kontrollmålt av takstmann.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
9 700 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale tegninger			Gjennomgått		Nei
Areal bekreftelse Kommune			Gjennomgått		Nei

Gulleråsveien 19, 0779 OSLO
Gnr 41 - Bnr 753
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.06.2024	
2	18.06.2024	
3	18.06.2024	
4	18.06.2024	
5	01.04.2025	

Gulleråsveien 19, 0779 OSLO
Gnr 41 - Bnr 753
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Gulleråsveien 19, 0779 OSLO
Gnr 41 - Bnr 753
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

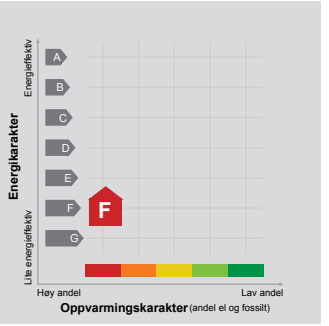
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UT8380

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gulleråsveien 19
Postnummer	0779
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	753
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80847610
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-98348
Dato	27.03.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 26 153 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

26 100 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	40 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av gulv mot grunn
- Tiltak utendørs
- Vask med fulle maskiner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	206
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

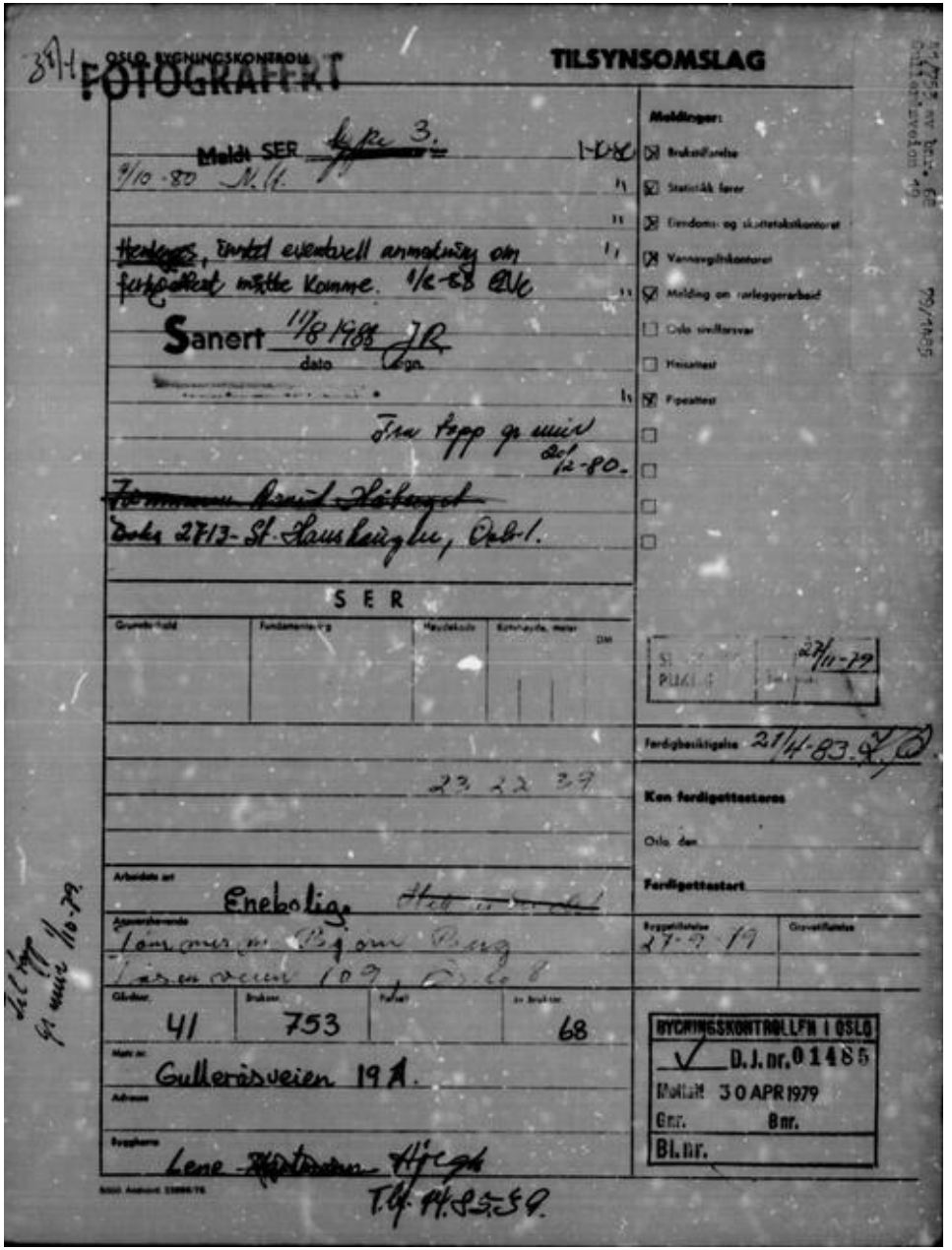
Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

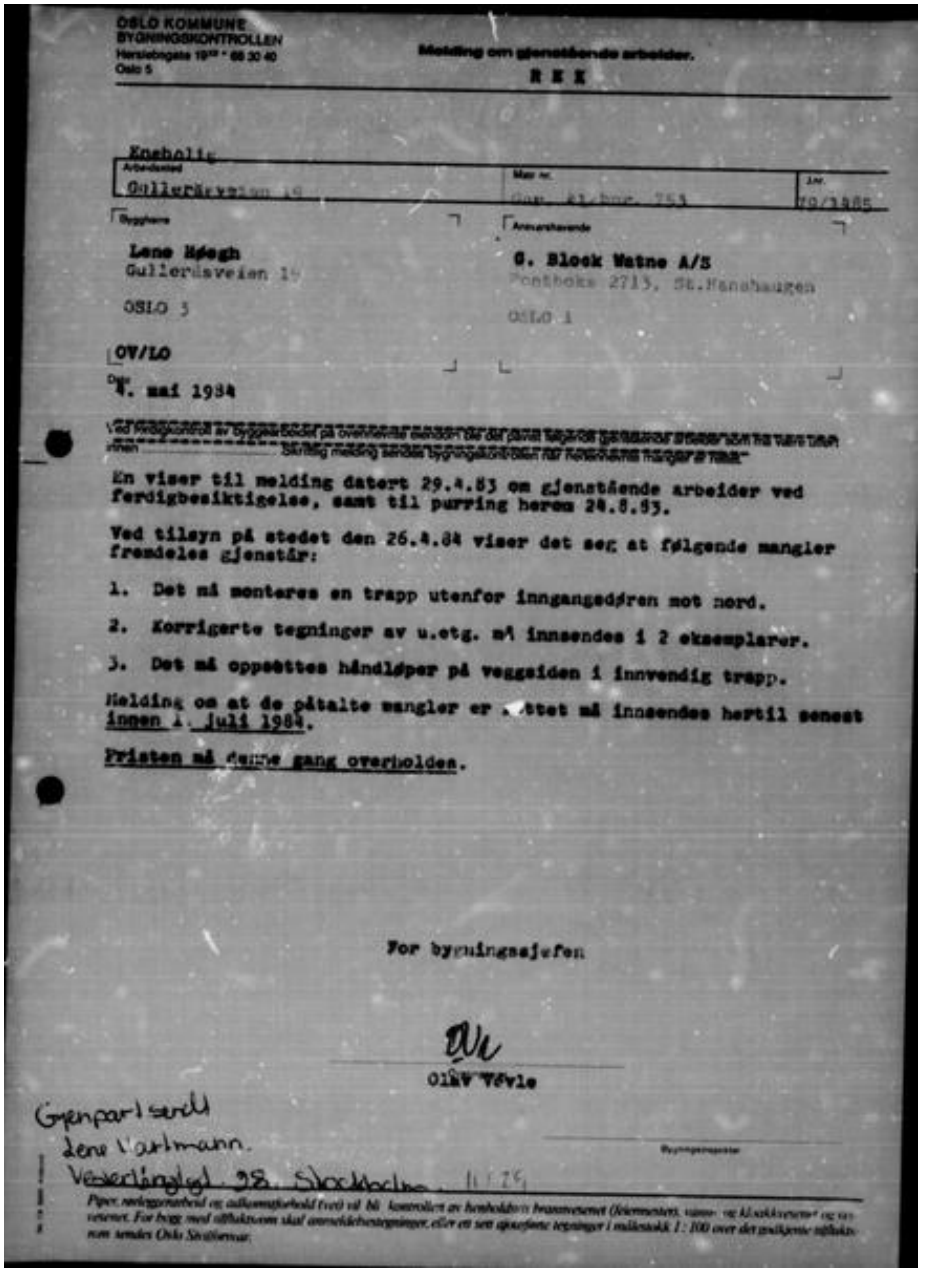
Tiltak 20: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



OSLO BYGNINGSKONTROLL
FOTOGRAFERT
TILSYNSOMSLAG

Meldt SER Byggetype 3. 1-1-80
9/10-80 N.H.
Herdages, ihvtfl eventuell anmodning om ferdigattest måtte komme. 1/6-83 ØK
Sanert 11/8 1983 JR
dato sign.
Fra Topp gr.miljø 21/12-80.
Fremmøte Reid Løfsgård
Oslo 2713-St. Hanshaugen, Oslo 1.
SER
Grunnforhold | Fundamentering | Høydekontroll | Kontrollmål, meter DM
Sl. PLAN | 27/11-79
Ferdigbesiktigelse 21/4-83 K.O.
23 22 39
Kan ferdigattestes
Oslo den
Ferdigattestart
Arbeidets art Enebolig. Hel
Ansvarshavende Tømrermester Bjørn Berg
Tømrermester Bjørn Berg Oslo 8
Byggetillatelse 27-9-79 | Graveillatelse
Gårdsnr. 41 | Bruksnr. 753 | Festenr. | Ev. bruksnr. 68
Meldt av Gulleråsveien 19 A.
Adresse
Byggherre Lene Hjerpbakken Hjeltnes
T.lf. 94.85.59.
Meldt 30 APR 1979
Gnr. Bnr.
Bl.nr.
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 01485
Meldt 30 APR 1979
Gnr. Bnr.
Bl.nr.
Gj.anm 11-79



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersleibgata 19[2] • 60 20 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

R E K

Kasholia

Arbeidssted	Mat nr.	Inv.
Gulleråsveien 19	Gnr. 81 bnr. 753	79/1985

Byggherre

Lene Høegh
Gulleråsveien 19

OSLO 3

Ansvarshavende

G. Block Watne A/S
Postboks 2715, St.Hanshaugen

OSLO 1

OV/LO

Dato
4. mai 1984

Ved ferdigattest av byggearbeider på ovennevnte eiendom er det gjort oppmerksom på at følgende arbeider ikke er utført i henhold til [illegible] melding datert byggesaksbehandler [illegible]

En viser til melding datert 29.4.83 om gjenstående arbeider ved ferdigbesiktigelse, samt til purring herom 24.8.83.

Ved tilsyn på stedet den 26.4.84 viser det seg at følgende mangler fremdeles gjenstår:

1. Det må monteres en trapp utenfor inngangsdøren mot nord.

2. Korrigerte tegninger av u.etg. må innsendes i 2 eksemplarer.

3. Det må oppsettes håndløper på veggsiden i innvendig trapp.

Melding om at de påtalte mangler er utført må innsendes hertil senest innen 1. juli 1984.

Fristen må denne gang overholdes.

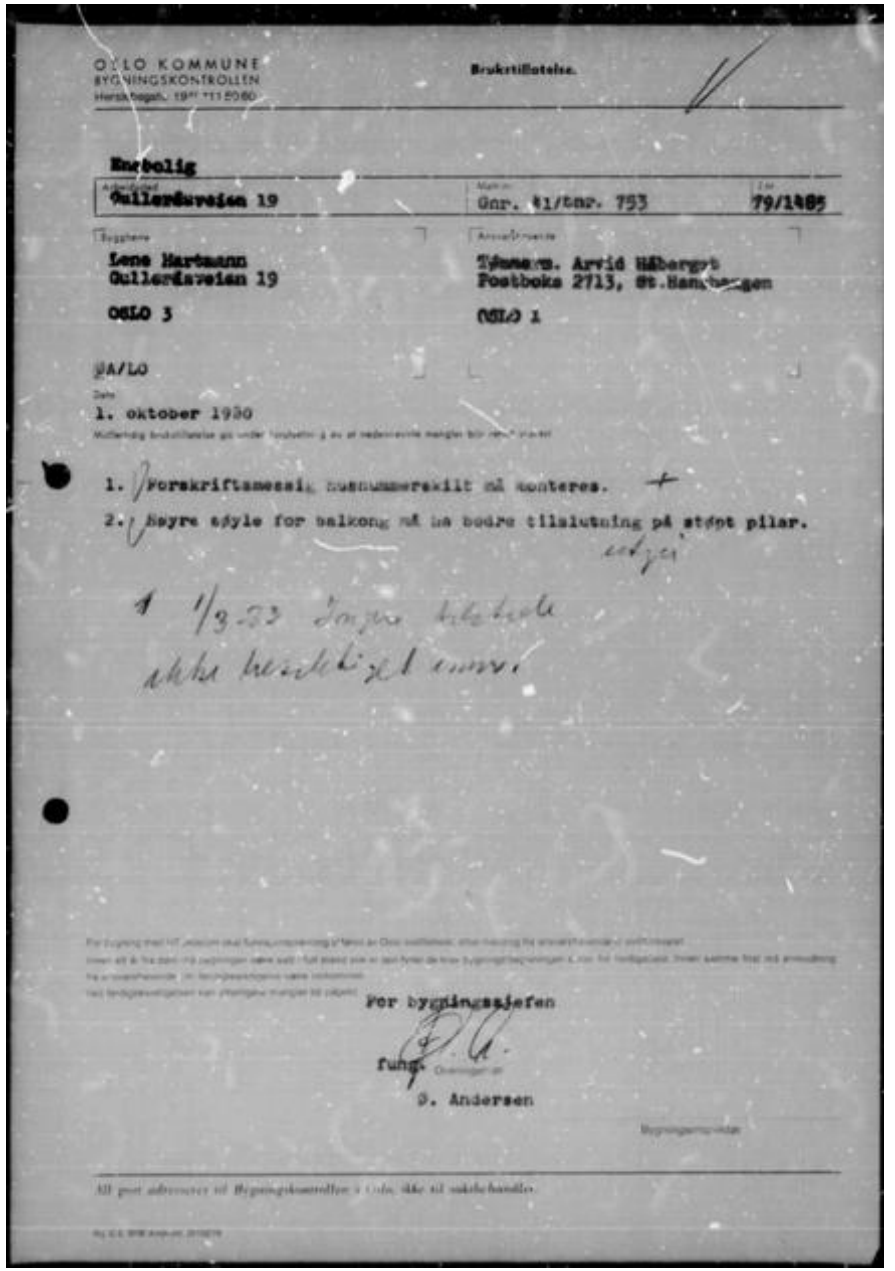
For byggingssjefen

Olav Vevle

Byggingsinspektør

Gjenpart sendt
Lene Hartmann.
Vesterlångligt 38. Stockholm. 11.5.84

Piper, nedleggingsarbeid og tilsvarende forhold (vedl. til bl. kontrollen av henholdsvis brannvesenet (feiermesteren), vann- og kloakkvesenet og vei-vesenet. For bygg med tilbakeliggende skal anmeldelsen gjelde, eller en sett gjeldende tegninger i målestokk 1:100 over det gjeldende tilbakeliggende som sendes Oslo Skattevesen.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate. 19[illegible] 1115 OSLO

Brukstillatelse.

Enebolig

Adresse/Gnr.	Matr.nr.	Løpenr.
Gulleråsveien 19	Gnr. 81/Snr. 753	79/1485

Byggherre	Ansvarshavende
Lene Hartmann Gulleråsveien 19 OSLO 3	Tømrerm. Arvid Håbergst Postboks 2713, St.Ham[illegible]gen OSLO 1

GA/LO

Dato
1. oktober 1980

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedenstående mangler blir rettet innen

1. Forskriftsmessig husnummerskilt må monteres.
2. Høyre sdyle for balkong må ha bedre tilslutning på støpt pilar.

endret

1 1/3-83 Ingen tilbake
ukke henholdt innv.

For byggingen med HT-seksjon skal fullstendig gjennomføring påvises av Oslo vannverk, etter innsending fra ansvarshavende undertegnet

innen ett år fra dato må byggingen være satt i full stand slik at den fyller de krav byggeforskriftene stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmeldelse

fra ansvarshavende om ferdigmeldelse være innkommet.

Ved ferdigmeldelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

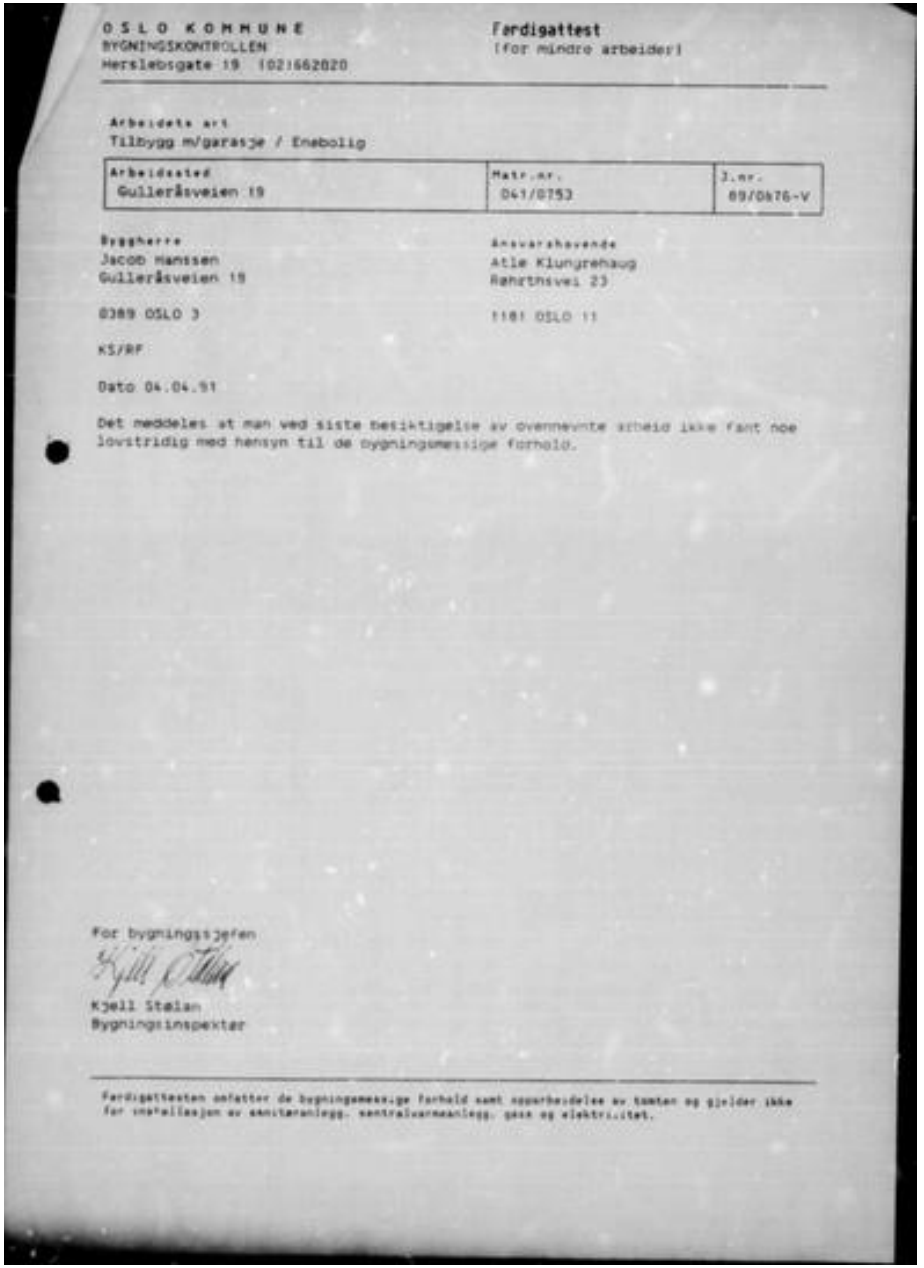
For byggingssjefen

fung. Overingeniør

O. Andersen

Byggingsmyndighet

All post adresseres til Byggingskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg m/garasje / Enebolig

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Gulleråsveien 19	041/0753	89/0676-V

Byggherre
Jacob Hanssen
Gulleråsveien 19

0389 OSLO 3

KS/BF

Ansvarshavende
Atle Klungrehaug
Rønnhsvei 23

1181 OSLO 11

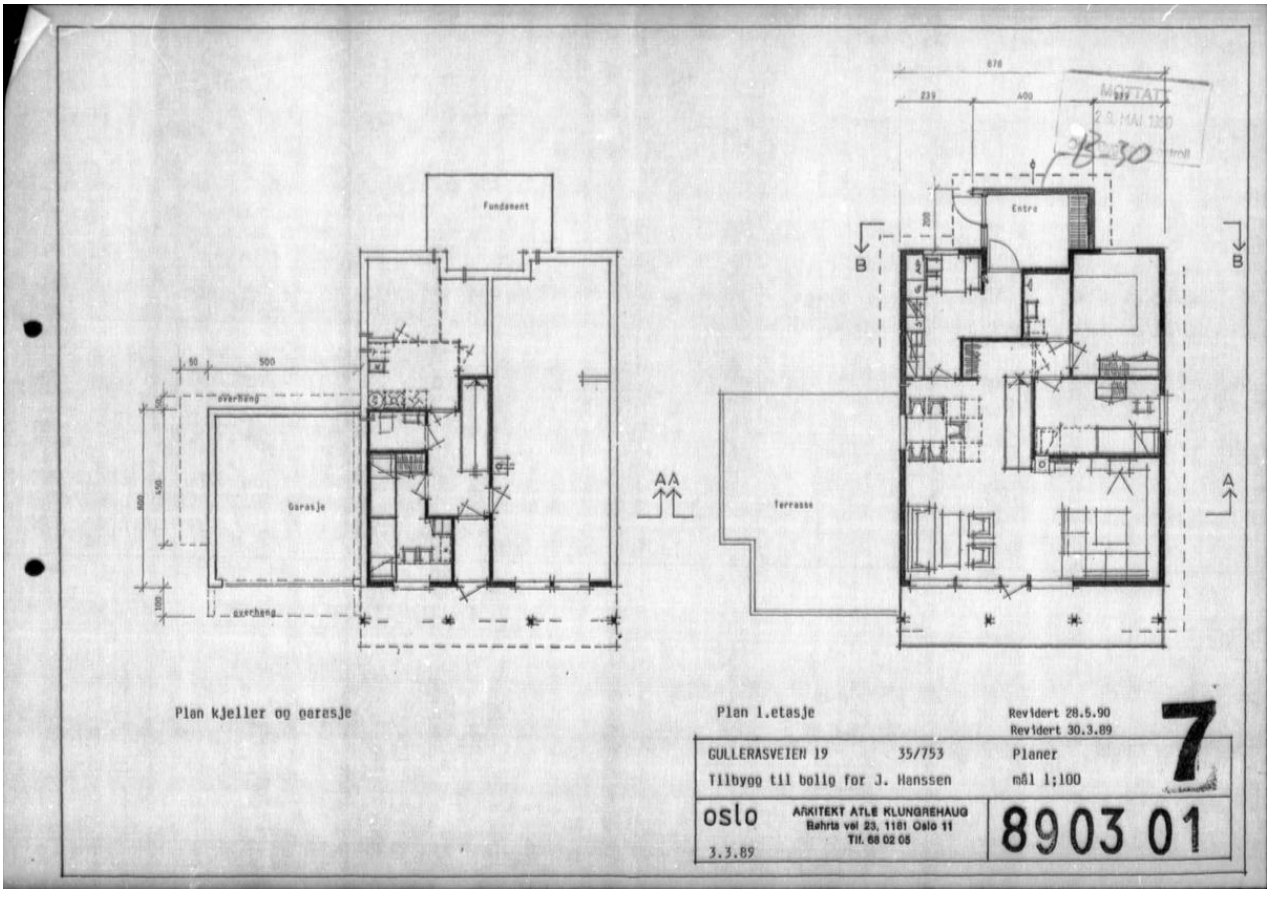
Dato 04.04.91

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

For bygningssjefen

Kjell Stølan
Bygningsinspektør

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



Plan kjeller og garasje

Plan 1.etasje

Revidert 28.5.90
Revidert 30.3.89

7

GULLERASVEIEN 19 35/753 Planer

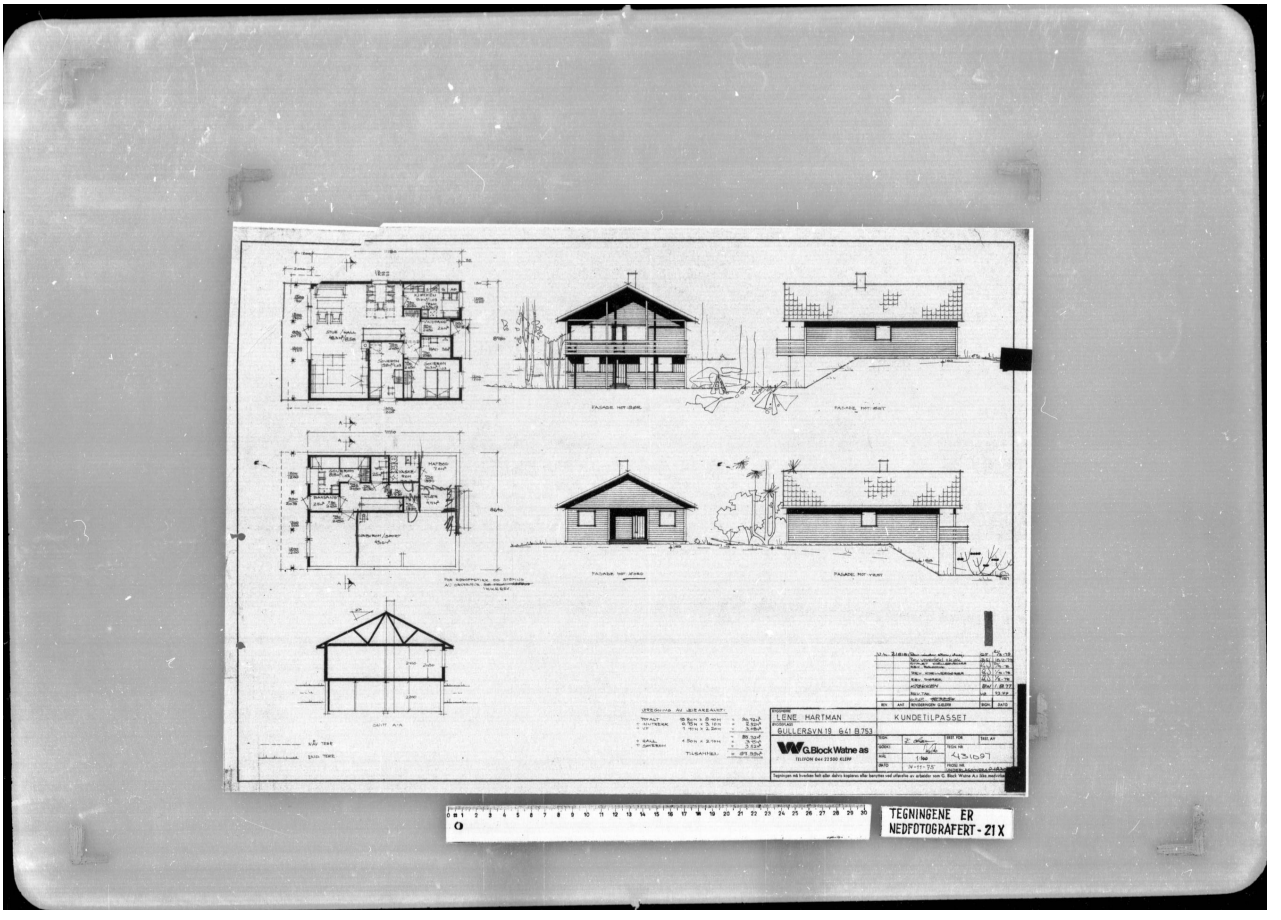
Tilbygg til bolig for J. Hanssen mål 1:100

oslo

ARKITEKT ATLE KLUNGREHAUG
Rehrts vei 23, 1181 Oslo 11
Tlf. 68 02 05

3.3.89

8903 01


LENE HARTMAN
KUNDETILPASSET
GULLERSVN.19 641 B753
G.Block Watne as
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MOSENG POULSEN ARKITEKTUR AS
Odinsg 32
0260 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.01.2025
	202461904 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Amund Mikalsen Rolfsen	

Adresse:	GULLERÅSVEIEN 19	Eiendom:	41/753/0/0
Tiltakshaver:	KNUT MARTIN RIBER SPARRE	Søker:	MOSENG POULSEN ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Påbygging

Rammetillatelse – Gulleråsveien 19

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om påbygg og fasadeendringer, som vi mottok 15.11.2024.

Vi gir dispensasjon fra:

- **reguleringsplan:**
  - **§ 5.6 om utnyttelsesgrad**
  - **avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplanen**

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger i Gulleråsveien i bydel Vestre Aker og tiltaket omfatter påbygg med en ny etasje og fasadeendringer. Boligen skal etterisoleres som gjør at bebygd areal øker. I og med at tillatt utnyttelse allerede er overskredet er tiltaket avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen § 5.6 om utnyttelsesgrad.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	556 m²
Tiltakets bebygde areal (BYA)	151,7 m²

Grad av utnytting	30,64%
Tiltakets høyde	Møne: 9,0 meter Gesims: 6, 386 meter

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål bolig m.tilh. anlegg i reguleringsplan, S- 4381, *Endret reguleringsplan med reg.best. for Nedre Vettakollen som reguleres til: -Byggeområder: boliger, -Offentlig trafikkområde: vei -Friområder: turvei, park, -Spesialområder: bevaring (boliger), naturvernområde*, vedtatt 11.06.2008.

Hensynsoner og temakart

Eiendommen befinner seg i et område med rød og gul støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy.

Uttalelser og merknader til søknaden

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Merete Smith, Gulleråsveien 19B, gnr. 41 bnr. 68

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Nedenfor har vi oppsummert dem etter tema:

- Dispensasjoner
- Avstand til nabogrense
- Høyde på påbygg
- Hovedombygging

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Det presiseres fra søker at det er tilbygg fra 1989 som ligger 2,7 meter fra nabogrense og at det ikke er en del av denne søknaden. Søker skriver:

> *Tilbygget ble omsøkt og godkjent av PBE i 1989. Ved innsendelse av søknad i 1989 ble det søkt om unntak fra avstand til nabogrense (den gang Bygningslovens § 70). Plasseringen ble godkjent av PBE, og tilbygget utført med tilstrekkelig brannsikring mot nabos grense. Vi kan ikke se at det eksisterende inngangspartiet som ble bygget for 35 år siden utløser krav til ny dispensasjonssøknad, all den tid ombyggingen ikke berører tilbygget i vesentlig grad. Påbygget det søkes om og som nabo påklager, er plassert over den originale boligens fotavtrykk, og ligger i avstand på 4,17 meter fra felles grense. Følgelig er avstand fra tiltaket det søkes om(påbygg) til nabogrense 4,17 meter.*

Det opplyses videre at høydeberegning å være i tråd med reguleringsplanen og at høyde på fasade mot nabo er 4,42 meter og at avstandskravet i pbl. § 29-4 er oppfylt. Søker skriver:

> *Hensikten bak bestemmelsen i PBL § 29-4 er å sikre tilstrekkelig lys og luft mellom bygninger, og å ivareta brannvernhensyn. Påbygget det søkes om utfordrer ikke bestemmelsens hensikt om å sikre lys og luft mellom bygningene all den tid påbygget er plassert i en avstand på 4,17 meter fra nabogrense og i en avstand på min. 8,6 meter fra nabos bolig. Forholdet til brannvernhensyn er også ivaretatt da det eksisterende tilbygget allerede er utført med brannklassifisert fasade.*

Når det gjelder anførselen om hovedombygging skriver søker:

> *Nabo tilføyde i sin merknad nr.2 at påbygget må anses som hovedombygging og at inngangspartiet fra 1989 følgelig vil inngå i tiltaket. Vi er enige i at påbygget slik det er tiltenkt vil innebære at bygningen vil være gjenstand for kravene i TEK17. Men med bakgrunn i vår kommentar over mener vi fortsatt at hensikten bak bestemmelsen i PBL § 29-4 er ivaretatt all den tid tiltaket ikke endrer på hverken utstrekning eller høyde innenfor den delen av boligen (eksisterende inngangsparti) som ligger nærmere enn 4 meter fra felles grense. Vi kan derfor ikke se at merknaden er relevant for vurdering av høyde og omfang av påbygget.*

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming
Nærområdet anses å være variert og uten noen enhetlig bebyggelse når det gjelder møneretning, takform, høyder eller arkitektur. Omkringliggende bebyggelse legger derfor ingen sterke føringer for utforming av bebyggelsen på omsøkt eiendom.

Tiltaket omfatter påbygg i en etasje innenfor eksisterende fotavtrykk foruten tilbygg mot nord. I tillegg foretas fasadeendringer, da boligen etterisoleres og flere av vinduene får endret størrelse og plassering. Boligen får en tydelig tredeling på øst- og vestfasadene. Her er underetasjen i pusset mur, førsteetasje får liggende smale trepanel (som dagens bolig), mens andreetasje får stående brede panel. Dette gir et ryddig uttrykk som muliggjør en fri plassering og utforming av vinduene. Sørfasadens uttrykk opprettholdes med overbygde verandaer og fire vertikale søyler ordner og rammer inn fasaden.

I tillegg til de ytre endringene skal eksisterende planløsningen justeres og hovedinngangen flyttes, og en liten del av eksisterende terrasse som krager ut over garasjen mot vest skal fjernes. Disse endringene anses som hensiktsmessige.

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar det som kan anses som tilfredsstillende visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser samt plassering jf. pbl. § 29-2.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Plan- og bygningsetaten har forståelse for at nye byggetiltak kan oppleves som en ulempe for berørte naboer. Etaten anser imidlertid at ulempene som anføres av naboer ikke er større enn hva som må kunne påregnes ved utbygging av en eiendom som er regulert til boligformål. Naboeiendommene kan ikke regne med å opprettholde eksisterende kvaliteter fullt ut når en eiendom bygges ut.

Utnyttelsen er allerede overskredet på eiendommen, tiltaket øker ikke bebygd areal (%BYA) utover etterisolering. Dette er omtalt under avsnittet om dispensasjon. Eksisterende bolig ble oppført lenge før gjeldende reguleringsplan ble vedtatt. Påbygget er plassert innenfor boligens fotavtrykk og er innenfor reguleringsplanens høydebegrensninger.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse
Reguleringsplanen § 5.6 om utnyttelse
Det søkes dispensasjon da eneboligen skal etterisoleres som gir en økning av 4,4 m² bebygd areal. Tillatt grad av utnytting er allerede overskredet og er med etterisoleringen 30,64%. Søker skriver at tiltaket fører til en *«betydelig reduksjon av energiforbruket i boligen, noe som fører til lavere klimagassutslipp og reduserer byggets miljøpåvirkning. Dette er i tråd med nasjonale og kommunale mål om å redusere energiforbruk og fremme bærekraftige løsninger.»*

Det argumenteres videre at det er hensiktsmessig at eksisterende bebyggelse bevares, at eneboligen oppgraderes til dagens standard, får bedre energieffektivitet og inneklima.
Om hensikten med bestemmelsen skriver søker:

Hensikten bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad er å forhindre uhensiktsmessig og ødeleggende fortetting, samt sikre kvaliteter som lys og luft i boligområder. Da etterisolering av yttervegg ikke er den drivende faktoren for at utnyttelsesgraden overstiger regulert øvre grense, og da etterisolering på 10 cm ikke medfører opplevd fortetting i særlig nevneverdig grad, er det vurdert at ingen av punktene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Slik omsøkt tiltak om etterisolering medfører en betydelig energioppgradering av boligen, og vil ha en utelukkende positiv bærekraftseffekt i både samfunns- og fremtidsperspektiv, vurderer vi det derfor dithen at fordelene ved en dispensasjon er større enn ulempene.

Vegloven § 29
Det søkes om dispensasjon fra avstandskravet i vegloven da tiltaket er plassert nærmere enn 15 meter fra Gulleråsveiens midtlinje. Søker skriver at tiltaket gjelder fasadeendringer og påbygg av eksisterende bolig. Ny avstand med etterisolering er 10, 7 meter fra veiens midtlinje. Det argumenteres med at tiltaket medfører en endring av avstand til vei på 10 cm, at veien allerede har opparbeidet fortau og at det generelt sett er god sikt og plass nok for vedlikehold av veien.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen § 5.6

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen om maksimal tillatt utnyttelsesgrad er å begrense hvor mye av tomten som bebygges og å ivareta en hensiktsmessig og forsvarlig utnyttelse av byggeområdene, samt å sikre at småhuskarakteren i området ivaretas. Bestemmelsen skal i tillegg sikre at det er nok plass for trær og vegetasjon.

I henhold til reguleringsplanen § 5.6 tillates det inntil 24% BYA på den enkelte tomt. Tiltaket medfører en %-BYA på 30,64 %, og dermed et avvik på 6,64 prosentpoeng. Dette er et betydelig avvik fra det som tillates, men det bemerkes at utvidelsen som omfattes av denne saken, kun skyldes etterisolering og utgjør samlet 4,4 m.^{2}

Åpenheten mellom bebyggelsen påvirkes i liten grad av etterisoleringen og småhuskarakteren i området opprettholdes. Tiltaket vil heller ikke påvirke trær, vegetasjon eller terreng, og det anses som en hensiktsmessig oppgradering av boligen.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelene med å gi en dispensasjon er at boligen vil bli mer energieffektiv og dermed redusere oppvarmingsbehovet, og at boligens komfort vil øke. Tiltaket vil også bidra til å fremme en bærekraftig utvikling ved å forlenge boligens kvalitet og levetid.

Ulempen er at eiendommen vil få et høyere bebygd areal enn hva planen åpner opp for. Denne ulempen ansees likevel som liten da %-BYA kun økes med 4,4 m^2 fra nåværende situasjon. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2008 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 10,7 meter, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 4,3 meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesett ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene
Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 10,7 meter fra midten av Gulleråsveien.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202461904			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt A-A	A-300	30.11.2022	1/25
Snitt X-X	A-310	30.11.2022	1/26
Fasade øst	A-410	30.11.2022	1/27
Fasade sør	A-420	30.11.2022	1/28
Fasade nord	A-400	30.11.2022	1/30
Situasjonsplan		02.01.2025	4/7
Utomhusplan	A-100	02.01.2025	4/8
Plan 00	A-200	02.01.2025	4/9
Plan 01	A-210	02.01.2025	4/10
Plan 02	A-220	02.01.2025	4/11
Fasade vest	A-430	02.01.2025	4/12

Krav til plassering av tiltaket

Det er et generelt krav i pbl. § 29-4 at, hvis ikke annet er bestemt i plan, skal byggverk ha minst 4 meter avstand fra eiendomsgrensen. I lovbestemmelsens tredje ledd åpnes det imidlertid for at kommunen *kan* godkjenne at tiltak plasseres nærmere enn 4 meter:

a) når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus eller lignende mindre tiltak

På grunn av etterisoleringen vil det sørøstlige hjørnet ligge 3,85 meter fra nabogrense mot øst. Det foreligger nabosamtykke fra nabo i Gulleråsveien 19c, gnr. 41 bnr. 753 for plassering nærmere enn 4 meter. Vi godkjenner derfor plassering etter pbl. § 29-4 bokstav a).

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202461904	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
976812638 MOSENG POULSEN ARKITEKTUR AS	PRO: Arkitektur: Arkitektonisk utforming, planløsning, sikkerhet og funksjonalitet i bruk, tkl. 1 SØK: Ansvarlig søker, tkl. 1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

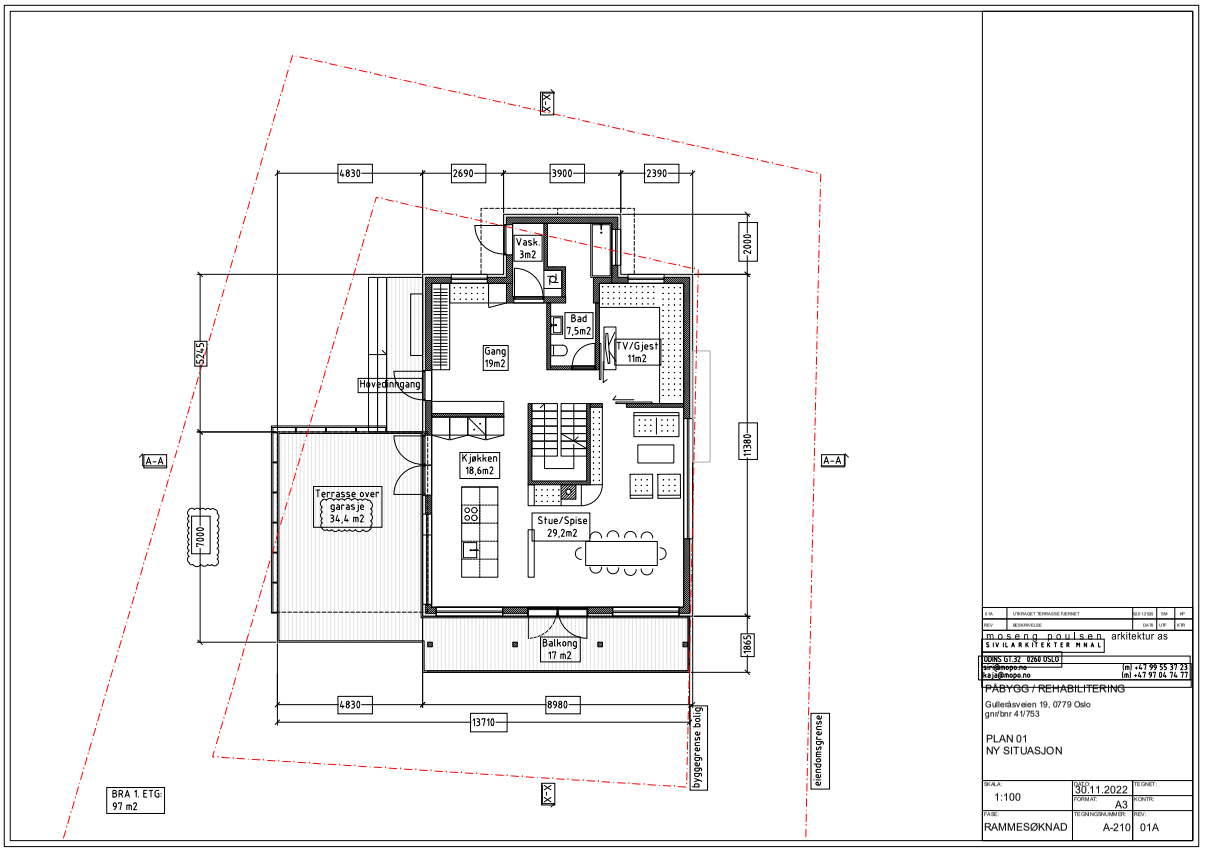
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Amund Mikalsen Rolfsen - saksbehandler
Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:
KNUT MARTIN RIBER SPARRE, GULLERÅSVEIEN 19, 0779 OSLO
MERETE SMITH, Gulleråsveien 19 B, 0779 OSLO



REV.	BESKRIVELSE	DATE	CHK
1	UTKRAGET TERRASSE FJERNET	30.11.22	MP

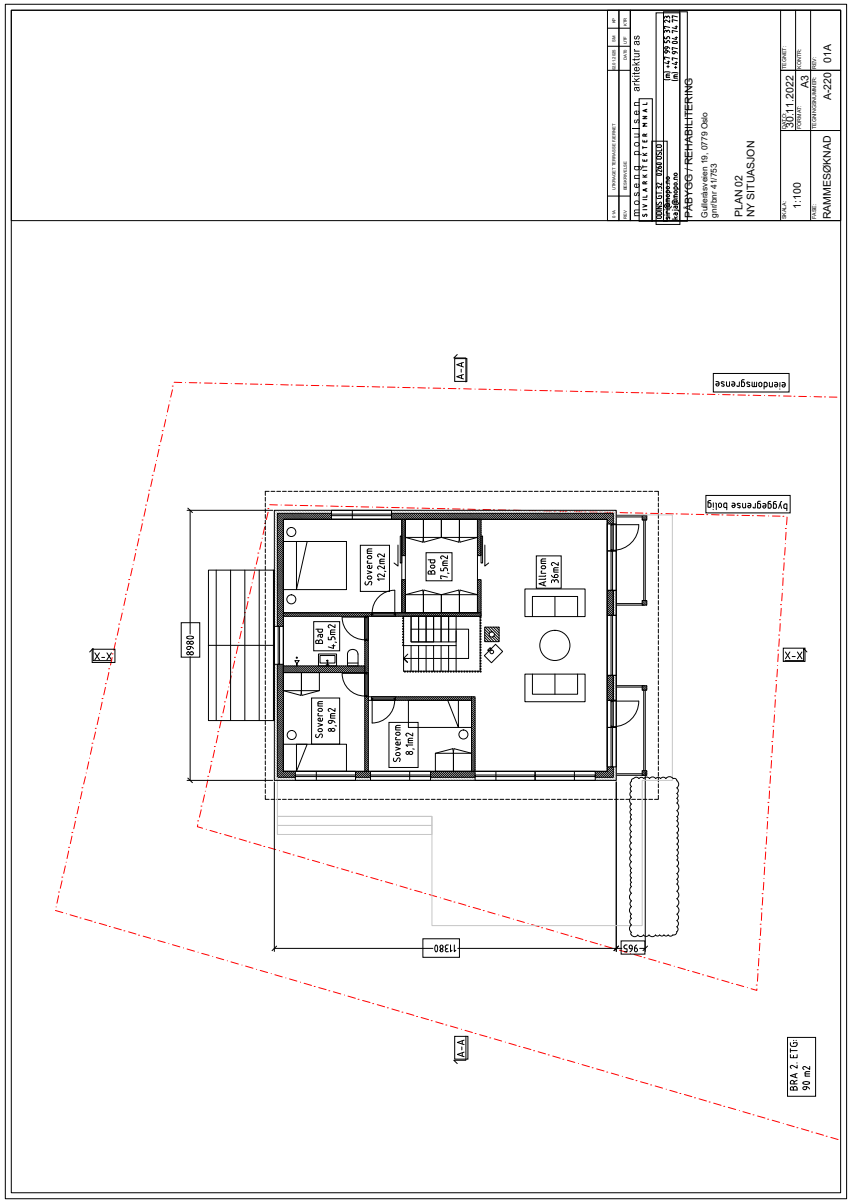
mosenq poulsen arkitektur as
SIVILARKITEKTER MNAL
DOKKS GT. 32 0260 OSLO
post@mopo.no (m) +47 99 55 37 23
asja@mopo.no (m) +47 97 04 74 77

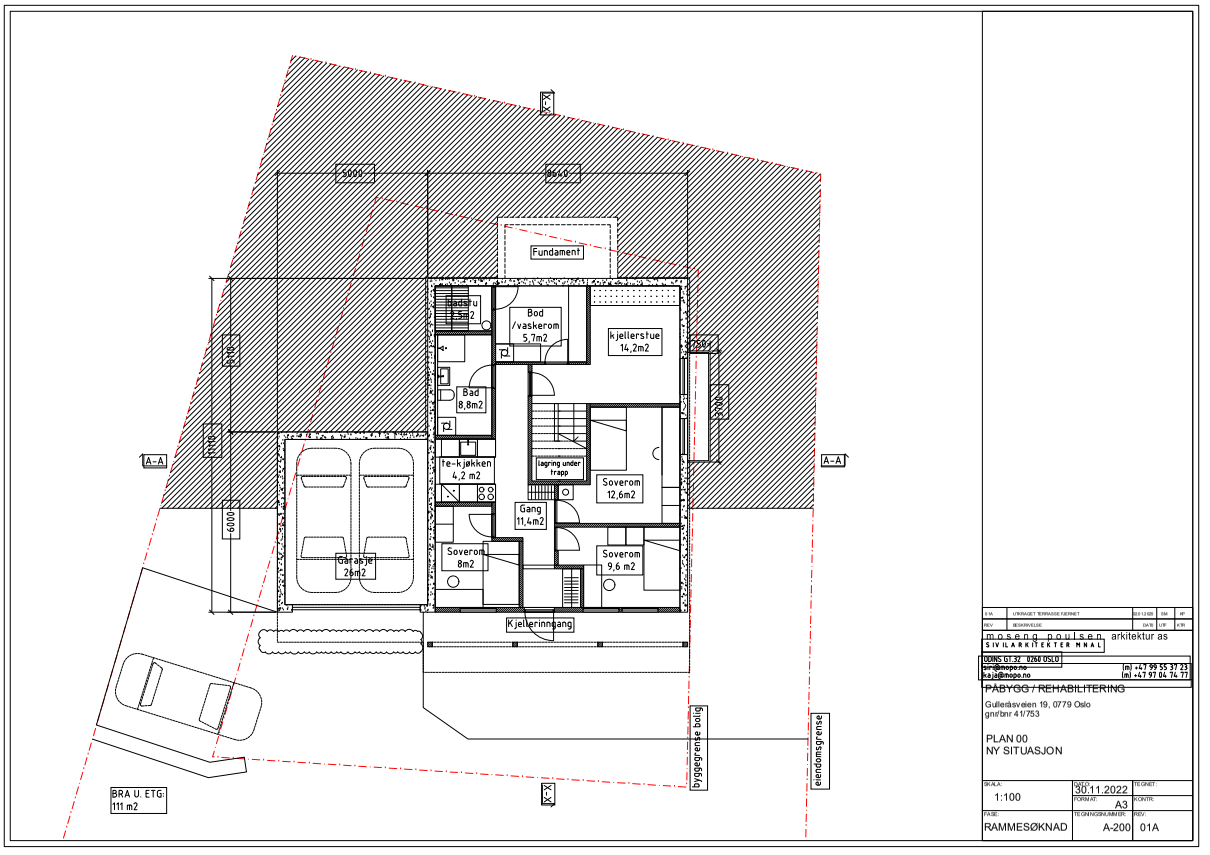
PÅBYGG / REHABILITERING

Gullestadsveien 19, 0779 Oslo
gnr/bnr 41/753

PLAN 01
NY SITUASJON

MÅLA: 1:100	DATO: 30.11.2022	TEGNET:	
	FORMAT: A3	KONTR:	
FASE: RAMMESØKNAD	TEGNINGSNUMMER: A-210	REV: 01A	


eiendomsgrense
byggegrense bolig
A-A
X-X
X-X
A-A
8980
11380
965
Soverom 12,2m2
Bad 7,5m2
Allrom 36m2
Bad 4,5m2
Soverom 8,9m2
Soverom 8,1m2
BRA 2. ETG 90 m2
arkitektur as
POSEND POULSEN
SIVILARKITEKT MNAL
FASADE 1 STANDARD ALTERNATIV
FASADE 2 STANDARD ALTERNATIV
FABYGG / REHABILITERING
Gullestadveien 19, 0779 Oslo
gnr/bnr 41/753
PLAN 02
NY SITUASJON
1:100
30.11.2022
A3
A-220
01A
RAMMESØKNAD



ENH.	UTKRAGET TERRASSE/GÅRDHEIT	BEBYGGELSE	ANT.
REV.	BESKRIVELSE	DATO	SIGN.

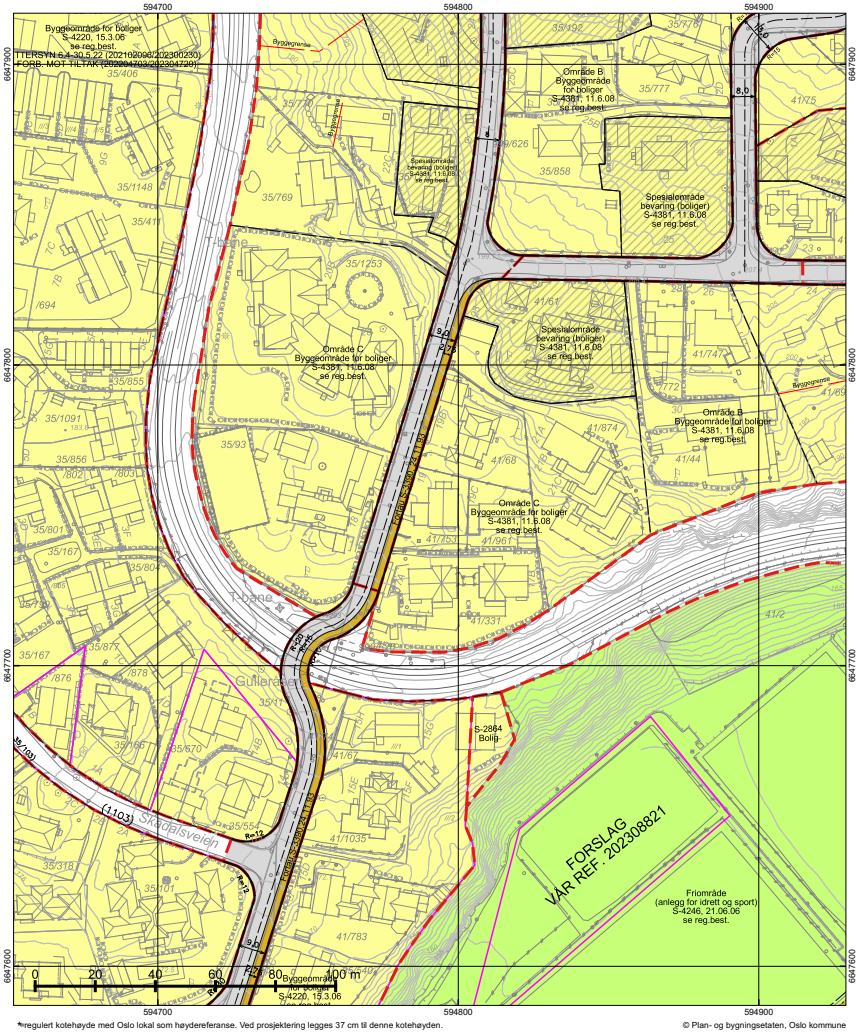
mosenq poulsen arkitektur as
SIVILARKITEKTER MNAL
DOKKA GT. 32 0260 OSLO
post@mopo.no (m) +47 99 55 37 23
asja@mopo.no (m) +47 97 04 74 77

PÅBYGG / REHABILITERING

Gullesåsveien 19, 0779 Oslo
gnr/bnr 41/753

PLAN 00
NY SITUASJON

MÅLA: 1:100	DATO: 30.11.2022	TEGNET:
	FORMAT: A3	KONTR:
FASE: RAMMESØKNAD	TEGNINGSNUMMER: A-200	REV: 01A



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- RbBevaringGrense
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg

Oslo

Dato: 28.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

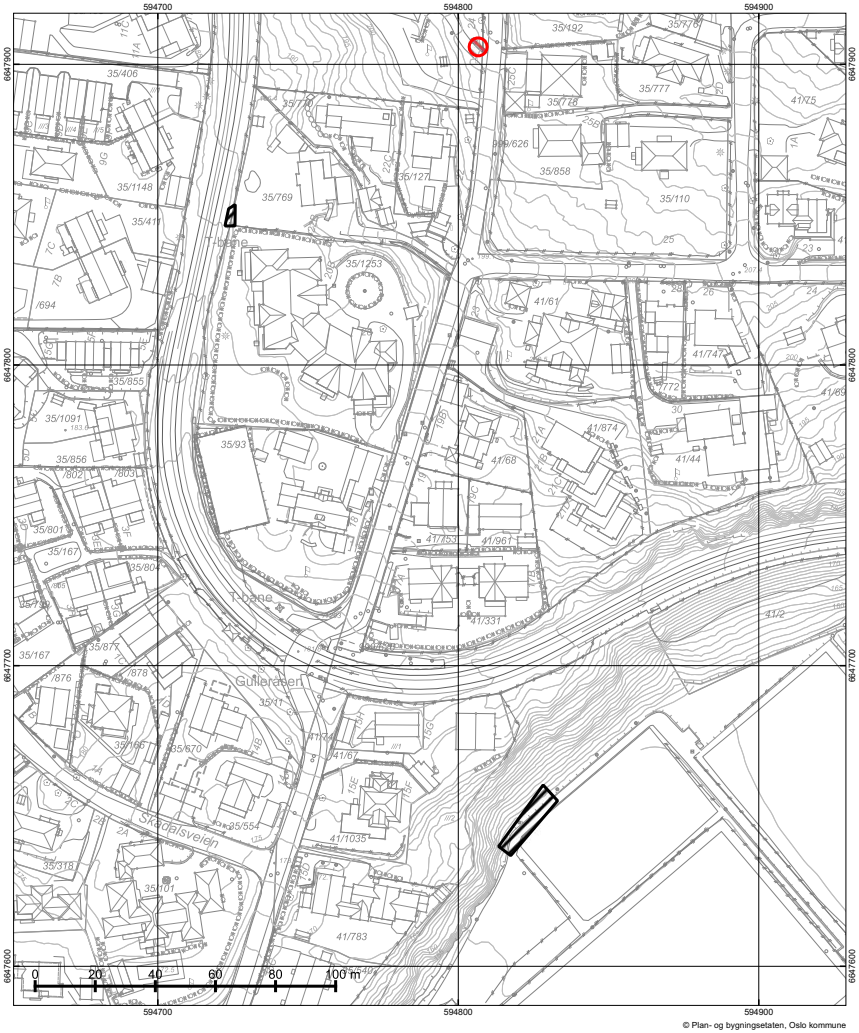
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 139029/ 86506528
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: GULLERÅSVEIEN 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 41/753

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

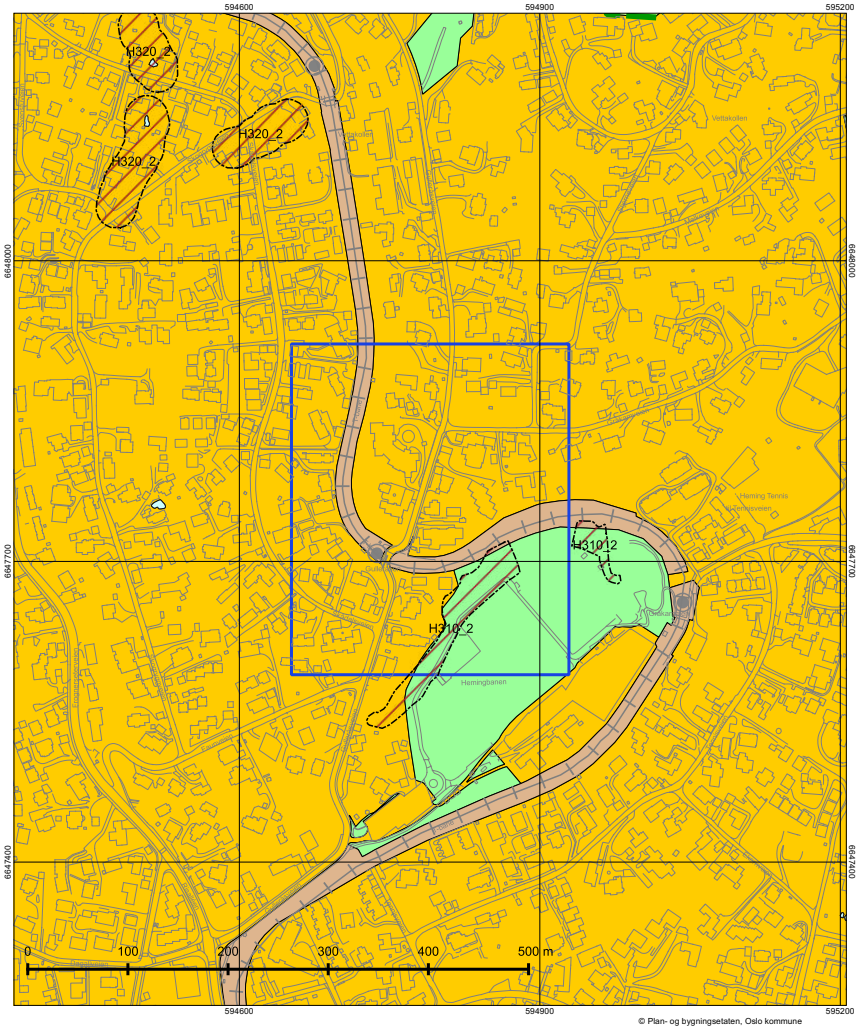
Dato: 28.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139029/ 86506528
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: GULLERÅSVEIEN 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 41/753

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139029/86506528
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Nordstrand
GULLERÅSVEIEN 19

Dato: 28.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506528
8339916

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.41 BNR. 753

Vi viser til bestilling av 20250228 for GULLERÅSVEIEN 19.

GNR. 41 BNR. 753

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.03.1968.

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

556 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

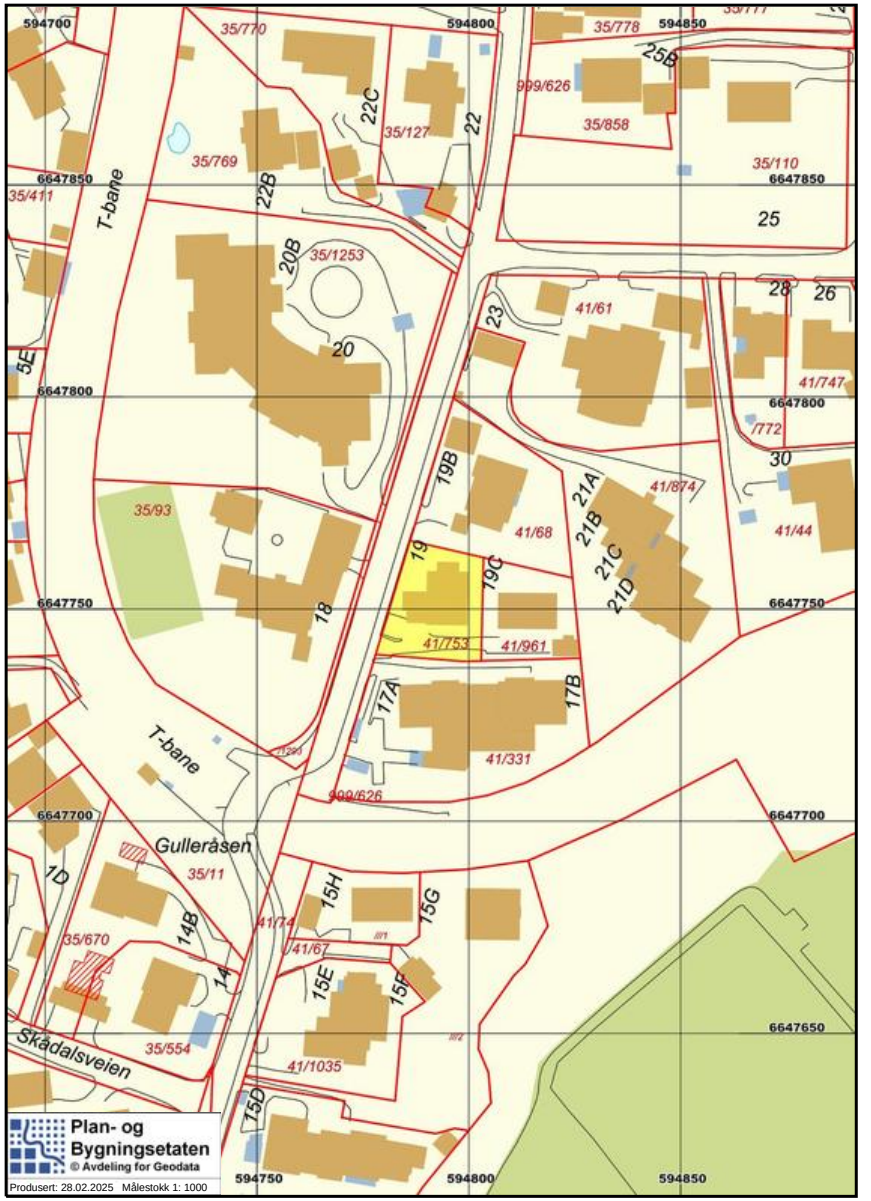
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

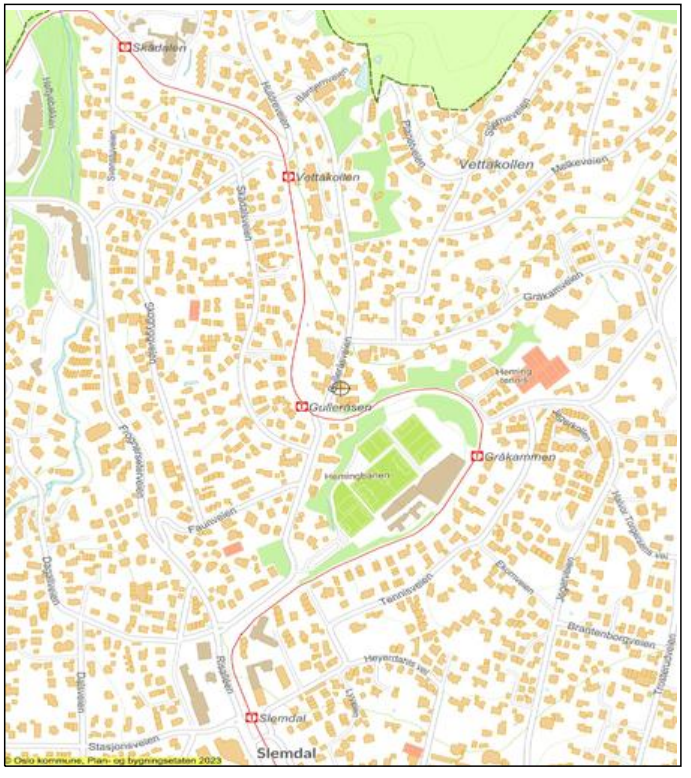
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

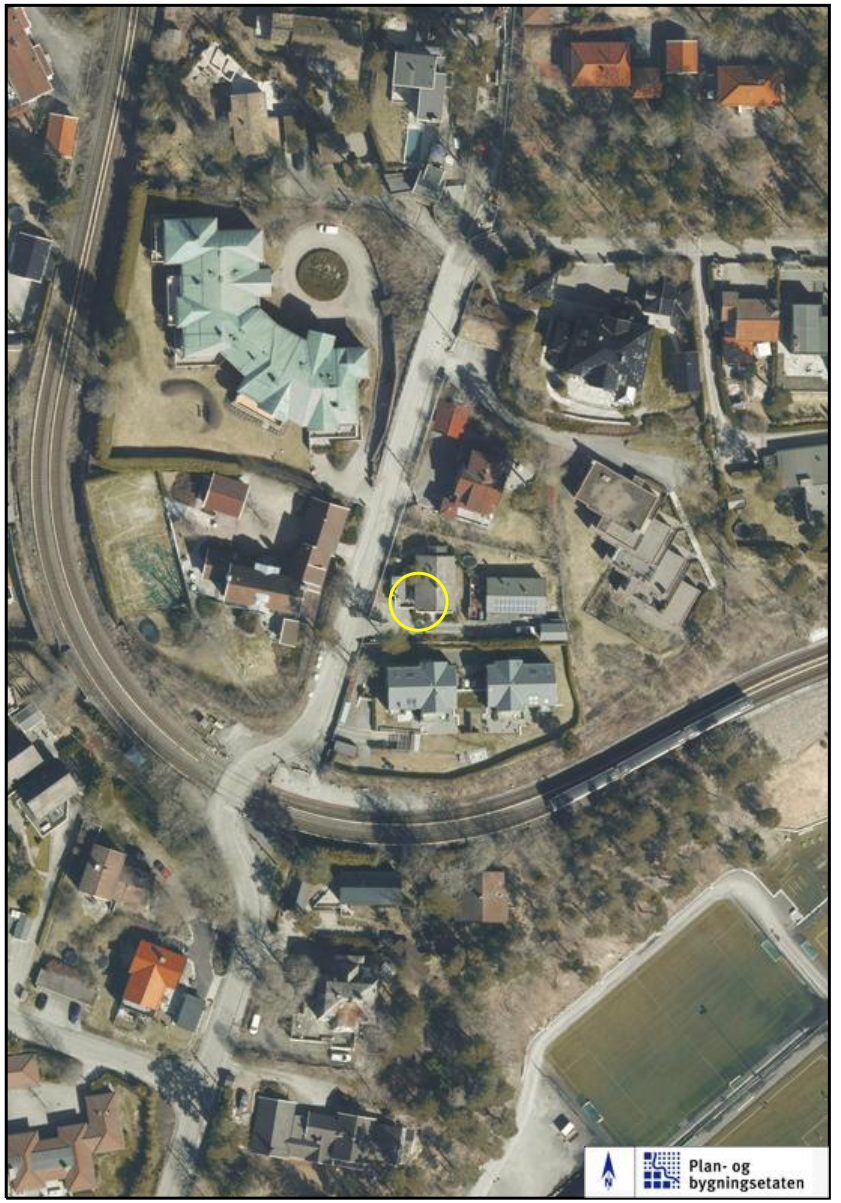
Adr.: Gulleråsveien 19
Gnr bnr : 41 / 753

Bydel : VESTRE AKER
Skolekrets (2020/2021): Svendstuen



Dato: 28.02.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Gulleråsveien 19

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 28.02.2025

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4381

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

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.6 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0086/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gulleråsveien 19 0779 OSLO

Betegnelse: Gnr 41, bnr 753 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no