NORDVIK

Carl Grøndahls v. 38

2 soverom | 170 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Carl Grøndahls vei 38

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
15	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.04.2026









Nøkkelinformasjon

Meget attraktiv del av tomannsbolig med hage, terrasse og garasje | Egen inng. | Godkjent rammetillatelse for kjeller*

Prisantydning	**15 900 000,-**
Omkostninger	**398 880,-**
Totalpris	**16 298 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 900,-**
BRA-i	**170 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1939**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Carl Grøndahls vei 38! Dette er en innholdsrik og velholdt bolig som kan by på attraktiv beliggenhet, solrik terrasse, hyggelig hage, garasjeplass og spennende utviklingsmuligheter. Boligen fremstår med god standard, med oppgradert kjøkken, pent bad og en praktisk planløsning fordelt over hovedplan og underetasje.

Her bor du i et stille og veletablert boligområde, med kort vei til skoler, barnehager, marka, kollektivtransport og servicetilbud.

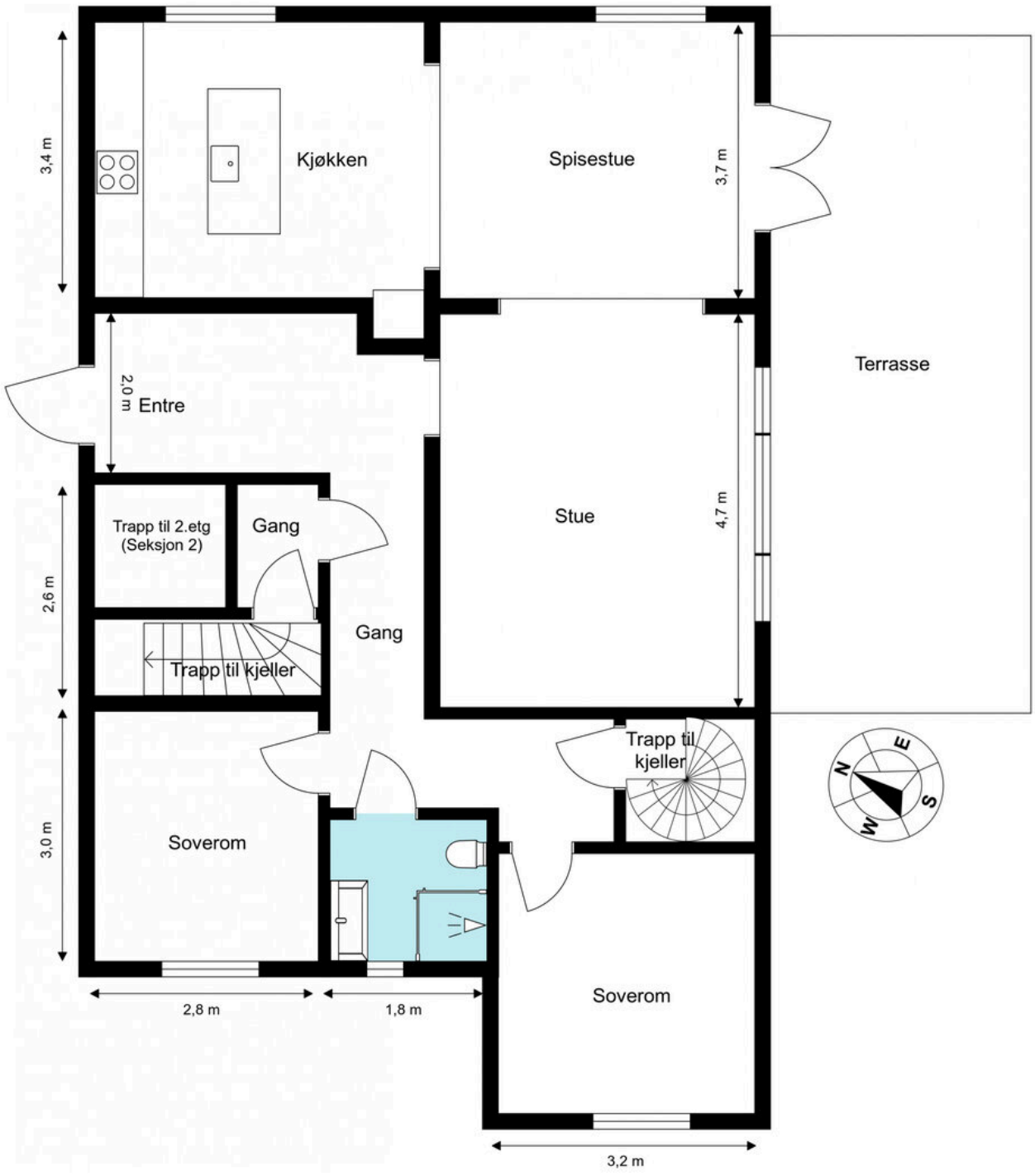
Kort fortalt:
2 soverom på hovedplan + innredet rom i underetasje
*)Godkjent rammetillatelse for innlemming og bruksendring av kjeller med flere soverom og bad
Stor solrik terrasse på ca. 25 kvm over garasje
Nydelig hage med gode solforhold
Svært attraktiv og familievennlig beliggenhet på Tåsen/Bakkehaugen

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 111 kvm

HUUN PROSJEKT

Carl Grøndahls vei 38



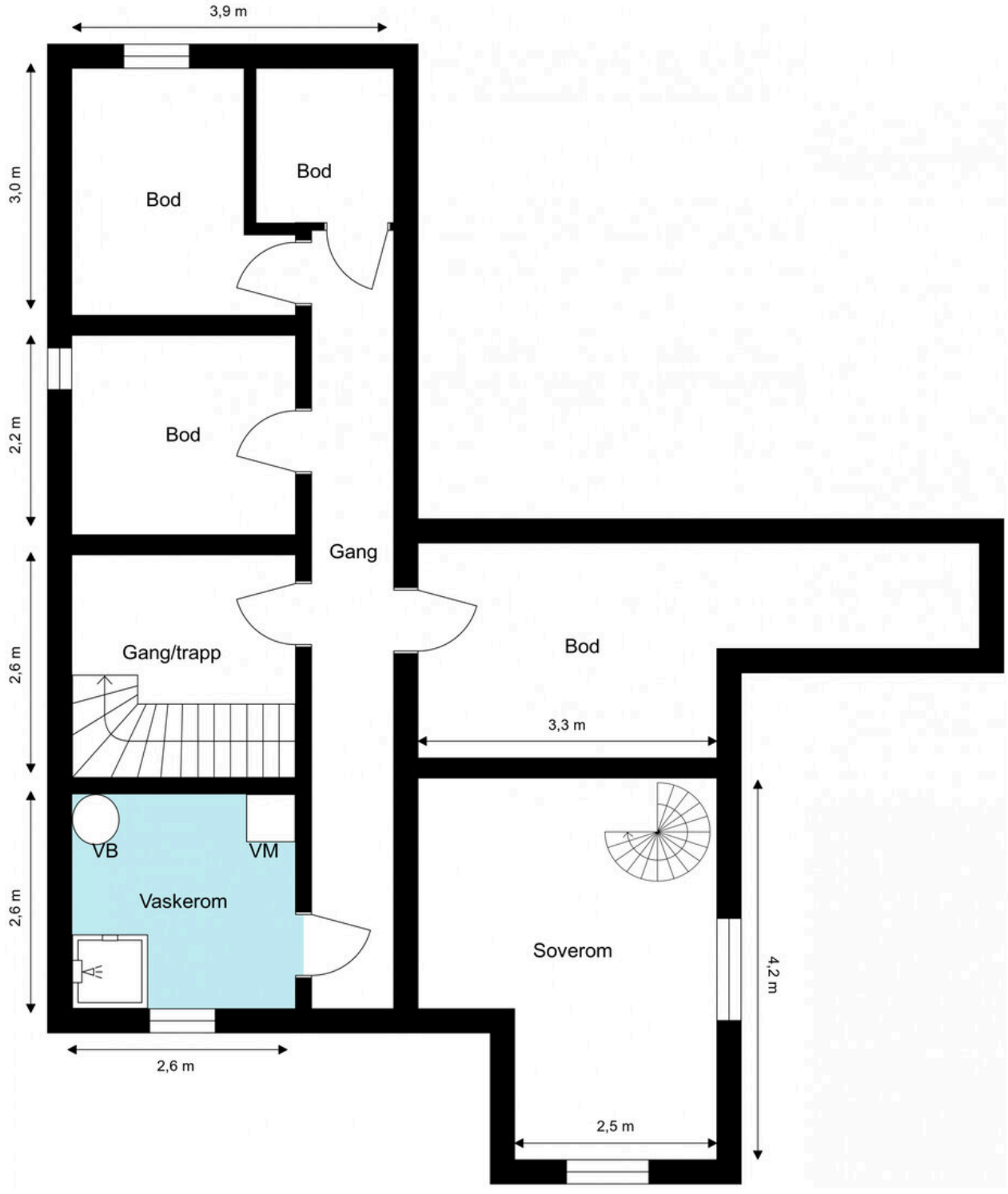
Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

HUUN PROSJEKT

Carl Grøndahls vei 38



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Egen inngang til hver seksjon.





Boligen fremstår med god standard og har vært oppgradert med blant annet bad fra 2015 og kjøkken fra 2019.

God takhøyde og store vegg åpninger gjør spisestuen til midtpunktet i hovedetasjen med direkte kopling mot kjøkken og stue.



Særdeles lekker og delikat kjøkken fra 2019.





Her har du godt med oppbevaring og benkeplass. Det er lagt fliser på gulv med varmekabler.

Fra spisestuen er det direkte utgang til terrassen på ca. 25 kvm. Balkongdørene og vinduene er opplyst å ha blitt skiftet i 2018 av forrige eier.



Utvendig kledning ble siste malt i 2023.





Her har du god plass til både sofagruppe og langbord.

En siste titt over stuen før vi fortsetter med resten av visningen.



Soverom/ gjesterom/
kontor.





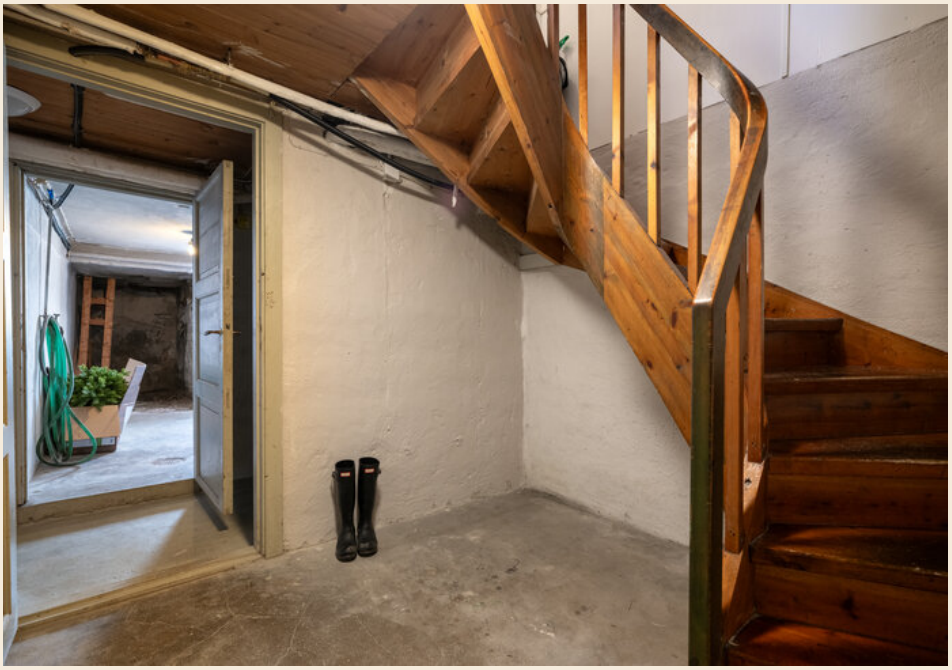
Soverom/ barnerom/
kontor.

Det innredete rommet her er pt. ikke godkjent til varig opphold, men vil bli godkjent dersom ny eier bygger om kjeller i tråd med den godkjente rammetillatelsen (se pkt. om ferdigattest for ytterligere opplysninger).



Badet ble pusset opp i 2015 av forrige eier.





Den resterende delen av kjelleren er i dag en råkjeller som må pusses opp og bygges om (i tråd med rammetillatelsen) for å benyttes til varig opphold. Eller bare beholde den som den er for ekstra oppbevaringsplass.

Vaskerom i kjeller. Varmtvannsbereder fra 2014.

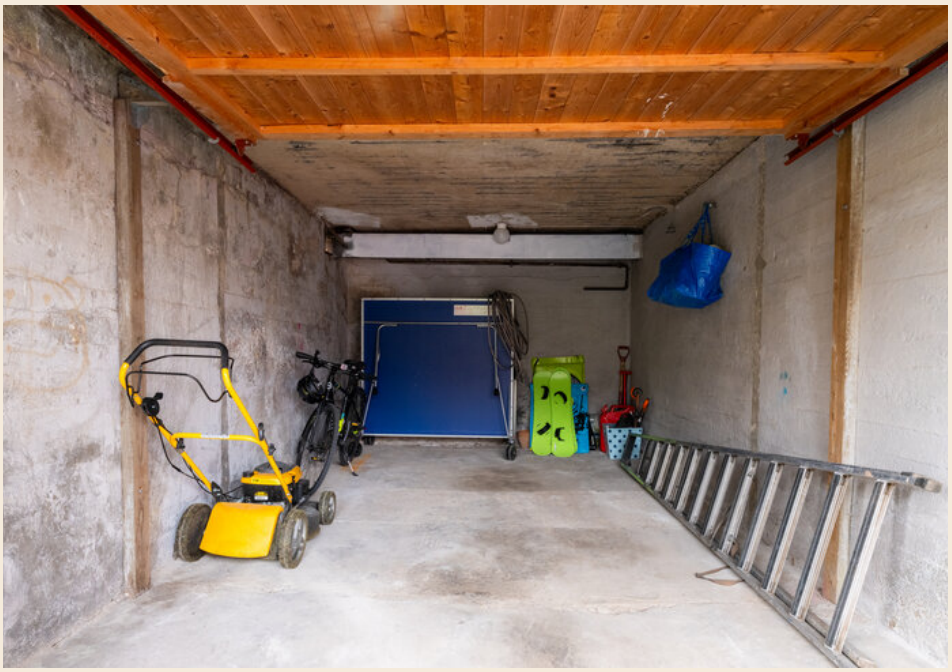


Parkeringsmuligheter på tomten eller i gate etter gjeldende beboerparkerings bestemmelser.





Seksjonene har hver sin garasje.



Denne er oppmålt til ca. 15 kvm og egner seg best for lagring.

Boligen sogner til Tåsen skole.





Kort vei til Tåsen nærsenter.

objpict 12747463027224 0



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0055/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Carl Grøndahls vei 38, 0871 OSLO
Gnr 57, bnr 230, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Steinunn Hrefna Fjellheim

Kjøpesum og omkostninger
15 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
397 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
398 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
418 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 298 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 318 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 170 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 185 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 74 kvm. Innredet soverom (ca 14m2), vaskerom (ca 7m2) og uinnredede boder og gangareal (råkjeller)
Total BRA: 74 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom
BRA-e: 15 kvm. Del av dobbel garasje
Total BRA: 111 kvm.
TBA: 25 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Kjelleren har nylig blitt seksjonert slik at denne seksjon eier hele kjelleren. Arealet i tabell over inkluderer hele arealet i kjeller. Det opplyses at arealet av soverom som med egen interntrapp til boenheten har et areal på ca 14m2. Arealet i underetasje er opplyst å være bruksendret slik at det kan innredes som soverom etc. Nødvendige tiltak for å tilfredsstille byggeforskrifter med dagslys, isolasjon, fuktssikring etc må ivaretaes og vurderes når disse arbeider eventuelt igangssettes.

Innhold
Innholdsrik bolig med god planløsning og spennende utviklingsmuligheter.

Boligen går over hovedetasje og underetasje, og har følgende planløsning:

1. etasje (ca. 96 kvm): Entré/gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom. Utgang til terrasse og hage.

Underetasje (ca. 74 kvm): Innredet rom (ca. 14 kvm), vaskerom, gangarealer samt boder/råkjeller med gode lagringsmuligheter.

I tillegg medfølger del av dobbelgarasje (ca. 15 kvm).

Det foreligger godkjent rammetillatelse datert 10.10.2025 for innlemming og bruksendring av kjeller, fasadeendringer samt økt takhøyde til 2,4 meter i kjeller. Tillatelsen gjelder i tre år fra vedtaksdato, og gir gode muligheter for videre utvikling av boligen.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Risiko: Eldre drenering og registrerte riss/sprekker i grunnmur kan medføre økt risiko for fuktinntrengning, fuktbelastning mot grunnmur og videre nedbrytning over tid.
Konsekvens: Forholdet kan føre til fuktmerker, fuktskader og behov for utbedring/oppgradering av drenering og tilhørende konstruksjoner.
- 1.2 Krypekjeller
Risiko: Vedvarende fuktbelastning i råkjeller kan gi videre utvikling av sopp/mugg, luktproblemer, materialnedbrytning og skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner.
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for nærmere undersøkelser, fuktreduserende tiltak, utbedring av skadede bygningsdeler samt oppgradering av drenering og ventilasjon. Nedgravd oljetank medfører også framtidige kostnader knyttet til fjerning og godkjent disponering.
- 1.3 Terrengforhold
Risiko: Utilstrekkelig fall fra grunnmur kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og kjellervegger.
Konsekvens: Kan bidra til fuktinntrengning, fuktmerker og økt behov for terrengjustering og eventuelle dreneringstiltak over tid.
- 2.1 Yttervegger
Risiko: Slitte og oppsprukne detaljer i kledning og vannbord kan gi økt risiko for fuktinntrengning og lokal skadeutvikling i treverk.
Konsekvens: Kan medføre behov for vedlikehold, utskifting av enkelte bord/detaljer og oppfølging for å hindre videre nedbrytning.
- 3.1 Vinduer og ytterdører
Risiko: Slitte og oppsprukne detaljer ved vannbord og omramming kan gi økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende treverk. Konsekvens: Kan medføre behov for vedlikehold, overflatebehandling og lokal utskifting av skadede detaljer.
- 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Risiko: Eldre fuktskjolder og kald loftskonstruksjon kan innebære risiko for kondens og ny fuktpåvirkning dersom ventileringen ikke er tilstrekkelig.
Konsekvens: Kan medføre fuktproblemer, misfarging og i verste fall skadeutvikling i trekonstruksjoner over tid dersom forholdene utvikler seg.
- 9.1.3 Oppholdsrom i kjeller Fuktmåling og ventilasjon
Tilstandsgrad 2 er satt da rom i kjeller generelt har noe høyere risikoprofil enn tilsvarende rom over terreng. Videre ble det observert fukt i råkjeller som følge av svakheter ved eldre drenering. Det må påregnes tiltak med drenering for å redusere eventuell fuktpåkjenning fra utside av bygg.
- 10.4 Varmesentraler
Risiko: Nedgravd oljetank som ikke er dokumentert sanert eller fjernet kan medføre risiko for forurensning og fremtidige offentlige krav.
Konsekvens: Det må påregnes nærmere undersøkelser samt mulige kostnader til tømming, sanering, oppgraving og levering til godkjent mottak.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Undertak, lekter, innfesting, beslag og detaljer er ikke kontrollert på nært hold, og tilstanden er derfor ikke fullt ut verifisert. Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner fra bakkenivå og tilgjengelige opplysninger i tidligere dokumentasjon.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Øvrig standard
INNVENDIG OVERFLATER
Gulv: Fliser i entré, kjøkken og bad. Parkett i stue, gang og soverom. Kjellerarealer har hovedsakelig betonggulv.
Vegger: Fliser på bad. For øvrig slette malte overflater. Kjellerarealer har malte/ubehandlede overflater mot grunnmur og vegger.
Himling: Malte slette overflater. I kjeller er himling utført med synlige/malte overflater.
Innvendige overflater i hovedetasjene fremstår med normal til god standard og normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Kjellerarealene fremstår som enklere utført og i hovedsak uinnredet/sekundære arealer.

GARASJE / UTHUS:
Boligen disponerer garasje under terrasse. Garasjen har betonggulv, vegger i mur-/betongkonstruksjon og synlig trekonstruksjon i himling. Garasjen fremstår med enkel standard og normal bruksslitasje. Det ble registrert ujevnt og slitt betonggulv, samt enkelte merker/riss og fuktpåvirkning på veggflater. Garasjen er ventilert via veggventil/spalteåpning i yttervegg.

Parkering
Selger opplyser om at det følger med garasje under terrasse, - den benyttes som bod da den er fra byggeår og dertil liten. Det er 2 p-plasser på felles tomt, en til hver seksjon.

Forøvrig gateparkering etter gjeldende beboerparkering bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt

salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier pusset opp bad i 2014 og benyttet følgende firma: Lindar Bygg AS, Christiania Rørleggerbedrift AS, Tado Elektropartner AS. Fjernet gammelt badekar og monterte nytt dusjarmatur, installerte nytt vegghengt wc med Geberit sisterne, installerte ny servant med armatur, lagt nye vannrør fra vaskerom i kjeller til nytt bad (rør i rør system). Lagt nytt avløp fra kjellergulv i vaskerom til nytt bad, monterte stoppekraner, montert standard sluk.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke dokumentasjons på arbeider som ble utført av forrige eier. Dette er kun oppgitt i egenerklæring fra forrige eier

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke dokumentasjons på arbeider som ble utført av forrige eier

- 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: Det ble lagt nytt tak i 2012 av forrige eier. Firma: Byggservice Oslo AS

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Drenering er fra byggeår

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Følgende arbeider ble utført av Kontakt EL-Installasjon i 2019: Varmekabel på kjøkken, entre og soverom kjeller, opplegg av lys og stikkontakter på kjøkken og stue

- 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.?
Nei
Eventuell kommentar: Det er bygget ut et tilbygg, men dette er i eierskap av seksjon 2

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Nedgravd oljetank i hage ikke lenger i bruk. Oljetanken må graves opp og leveres godkjent mottak

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble lagt ny membran og nye terrassebord på terrasse i 2022: Membranløsning: Membran tykkelse 1.5 mm Rhenofol CG er terrassemembran med 20 cm oppbrett mot veggen, sveiset med varmluft . Membran beskyttelse 0,08mm,

- Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Det hender at sikringer slår ut på vinteren under stort bruk

- Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Nedgravd oljetank i hage ikke lenger i bruk. Oljetanken må graves opp og leveres godkjent mottak

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
Boligen er en horisontaldelt tomannsbolig. Bygningen er oppført med grunnmur i betong-/sparesteinskonstruksjon og hovedkonstruksjon i bindingsverk. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Yttervegger er utvendig kledd med panel, og taket er tekket med takstein. Vinduer fremstår i hovedsak som isolerglassvinduer. Drenering er opplyst å være av eldre dato.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer på kjøkken følger med boligen.
Vaskemaskin i kjeller følger ikke med boligen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegg- og taklamper på barnesoverom
- Taklamper i spisestue
- Taklamper i stue

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer

for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

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).

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.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Strøm

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 975 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 900,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Kommunale avgifter
- Eiendomsskatt

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 13 500,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra GlobalConnect kr 900,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 1 358,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.
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 2 035 304,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 141 216,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres ikke dugnad.

Dyrehold
Det er tillat med husdyr.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 074 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten ligger i et attraktivt, stille og barnevennlig boligområde på Tåsen. Terrenget fremstår svakt skrånende og eiendommen er opparbeidet med hagearealer, beplantning og terrasse. Seksjonen disponerer del av felles tomt med gode solforhold.

Adkomst
Adkomst via offentlig vei.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Carl Grøndahls vei 38 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på populære Tåsen, i et veletablert boligområde preget av småhusbebyggelse, grønne omgivelser og rolige gater. Her bor du sentralt, samtidig som området oppleves skjermet og trygt, perfekt for både barnefamilier og andre som ønsker en kombinasjon av bynær beliggenhet og gode bomiljøkvaliteter.

Eiendommen ligger i et hyggelig nærområde med kort vei til skoler, barnehager og lekeplasser. Rett utenfor døren finner du akebakke som er et populært samlingspunkt vinterstid, og området byr ellers på gode oppvekstvilkår med lite gjennomgangstrafikk og trygge omgivelser.

Daglige servicetilbud er lett tilgjengelig med kort vei til Tåsen senter og øvrige butikker i nærområdet. Her finner du blant annet dagligvareforretninger, cafétilbud, treningssenter og øvrige servicetjenester som gjør hverdagen enkel og praktisk.

Offentlig kommunikasjon er svært god med kort avstand til både buss og T-bane fra Tåsen stasjon, som gir rask og enkel adkomst til Oslo sentrum, Blindern, Nydalen og øvrige deler av byen. For bilpendlere er det også enkel tilkomst til Ring 3 og hovedveinettet.

For den aktive er området et ypperlig utgangspunkt for tur- og friluftsliv. Det er kort vei til Sognsvann og Nordmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter, preparerte skiløyper, badevann og marka som rekreasjonsområde året rundt. Vettakollen og øvrige populære turmål ligger også innen komfortabel rekkevidde.

Dette er kort sagt en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å bo rolig og grønt, men samtidig ha byen, servicetilbud og marka like i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Selger har fått godkjent rammetillatelse for bruksendring av kjeller til beboelsesrom. Se vedlagte rammetillatelse i salgsoppgave med godkjente tegninger.
Rammetillatelsen har en varighet på 3 år fra 10.10.2025.
Ny eier vil motta alle tegninger og materiell som er utarbeidet i forbindelse med rammetillatelsen, men må selv stå for videre søknad om igangsetting og kostnader knyttet til selve arbeidet.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.02.2024 for Tilbygg.

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.

Megler har registrert følgende avvik på de byggemeldte tegningene:
- Det er i dag montert en vindeltrapp ned til innredet rom i kjeller. Vindeltrappen var ikke byggemeldt av forrige eier som utførte arbeidet. I den godkjente rammetillatelsen som følger boligen er derfor vindeltrappen tatt ut av tegningene. Dersom ny eier ønsker å beholde vindeltrappen som er der i dag må det sendes inn en endringssøknad knyttet til dette.
- Det innredete rommet i kjeller (som i dag benyttes til soverom) er opprinnelig godkjent til peisestue i de byggemeldte tegningene og er derfor ikke godkjent til varig opphold. I den godkjente rammetillatelsen er det hensyntatt bruksendring av dette rommet til soverom.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i dag regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelse S-4220 (småhusplanen), men det er akkurat vedtatt en ny reguleringsplan for Bakkehaugen som også omhandler eiendommen i Carl Grøndahls vei 38. I den nye reguleringsplanen ligger eiendommen innenfor område som er regulert til hensynsone H570_1. De nye detaljreguleringsbestemmelsene vedlegges salgsoppgaven. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Saksnr: 202009162. Saken gjelder: Carl Grøndahls vei 1

med flere. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008
- Saksnr: 202102096. Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008
- Michel Nielsens vei 9 - tilbygg, underbygg, fasadeendring, bruksendring av kjeller og loft til bolig og heving av tak. Saksnummer: 202507922. Siste dok. 10.11.2025
- Michel Nielsens vei 10 - bruksendring og ombygging av kjeller. Saksnummer: 202600771. Siste dok. 23.02.2026
- Tåsenveien 71 - bruksendring av kjeller og 1. etasje fra kontor til bevertning og forsamlingslokale og fasadeendringer - Søndre Tåsen gård. Saksnummer: 202504533. Siste dok. 19.01.2026
- Saksnr: 201208955. Saken gjelder: Kaj Munchs vei 41, Gnr. 54 Bnr. 3. (Tåsen sentret) Ønske om å rive eksisterende kjøpesenter og oppføre et nytt senter. Planskisse mottatt 18.2.13 Planforslag mottatt 17.12.15. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008
- Blåsbortveien 14 C - oppføring av enebolig. Saksnummer: 202517532. Siste dok. 11.02.2026

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/

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

301/57/230/1:
20.03.1939 - Dokumentnr: 3880 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:57 Bnr:230
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1940 - Dokumentnr: 367 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:57 Bnr:230
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1941 - Dokumentnr: 8357 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:57 Bnr:230
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.2026 - Dokumentnr: 239408 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

29.03.1939 - Dokumentnr: 911005 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 53, BNR. 230
Overført fra: Knr:0301 Gnr:57 Bnr:230
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1987 - Dokumentnr: 4367 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 93 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade, direkte faktureres, ca. kr. 7 000,-
Utlegg tilstandsrapport, direkte faktureres, ca. kr. 17 000,-

Samlet skal selger betale kr. 187 801,- 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 26. april 2026

Megler
Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

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

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

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

Carl Grøndahls vei 38

Nabolaget Bakkenhaugen/Søndre Tåsen - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Tåsen skole (1-7 kl.)	644 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Berg skole (1-7 kl.)	401 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	31 elever, 28 klasser	18 min 1.6 km
Nydalen videregående skole	960 elever	11 min 0.9 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	21 min 1.9 km

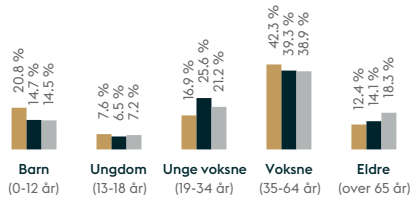
Offentlig transport

Østhellinga	Linje 34	5 min 0.4 km
Tåsen	Linje 5	8 min 0.7 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	23 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.7 km

Barnehager

Bakkehaugen barnehage (1-5 år)	36 barn	6 min 0.5 km
Tåsen Skoles barnehage (1-5 år...	27 barn	9 min 0.7 km
Eikenøtten barnehage (1-5 år)	17 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bakkenhaugen/Søndre Tåsen	2 227	922
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Bakkehaugen	5 min
Tåsen skole	8 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	7 min
CrossFit Oslo	12 min

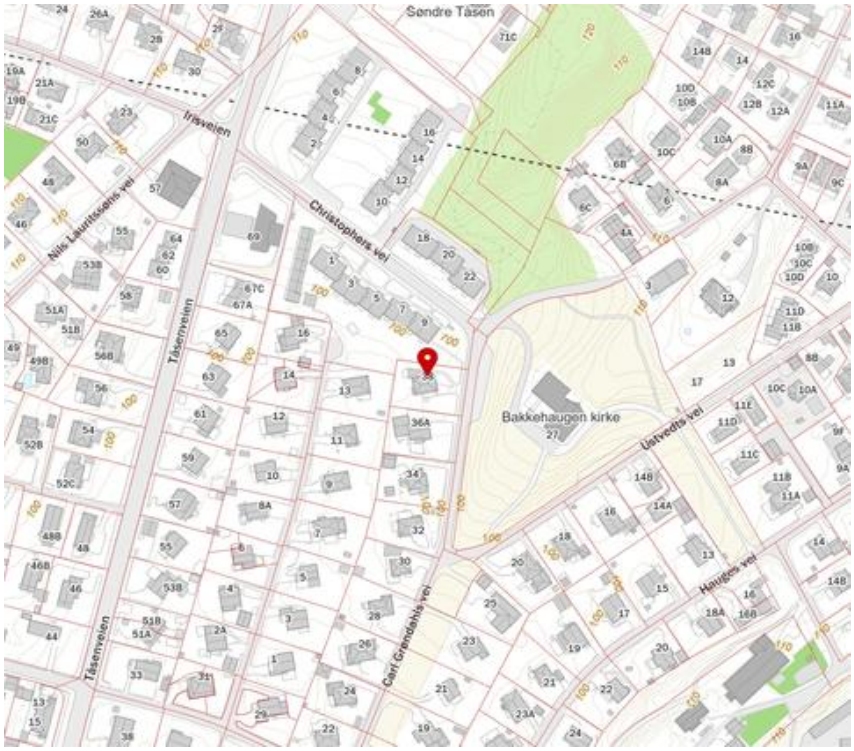
«Godt kollektivtilbud og nærhet til marka!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG

Carl Grøndahls vei 38, 0871 OSLO



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
10	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
8	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Christopher Huun
Drammensveien 147
Oslo 0277
christopher@huunprosjekt.no
Tlf: 92232383

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det brannteknisk anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:57, Bnr: 230
Hjemmelshaver:	Steinunn Fjellheim
Seksjonsnr:	1
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 074 m² m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligformål / småhusplan
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1939

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		25.03.2026
Forutsetninger:		Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen var normalt møblert under befaringen, og møbler, tepper, inventar og lagrede gjenstander er ikke flyttet på. Vurderingen er derfor gjort ut fra tilgjengelige og synlige flater og bygningsdeler på befaringstidspunktet. Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler/konstruksjoner kan være skjult av innredning, overflater, lagrede gjenstander eller bygningsmessige forhold. Selger var til stede under befaringen.
Oppdragsgiver:		Steinunn Fjellheim
Tilstede under befaringen:		
Fuktmåler benyttet:		Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten ligger i et attraktivt, stille og barnevennlig boligområde på Tåsen. Terrenget fremstår svakt skrånende og eiendommen er opparbeidet med hagearealer, beplantning og terrasse. Seksjonen disponerer del av felles tomt med gode solforhold.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er en horisontaldelt tomannsbolig. Bygningen er oppført med grunnmur i betong-/sparesteinskonstruksjon og hovedkonstruksjon i bindingsverk. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Yttervegger er utvendig kledd med panel, og taket er tekket med takstein. Vinduer fremstår i hovedsak som isolerglassvinduer. Drenering er opplyst å være av eldre dato.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Horisontaldelt tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på Tåsen. Boligen fremstår med god standard og har vært oppgradert med blant annet bad fra 2015 og kjøkken fra 2019. Planløsningen er praktisk med oppholdsrom og soverom på hovedplan, samt innredet rom i underetasje. Boligen fremstår generelt godt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

ANNET:

OPPVARMING: Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme i enkelte rom. Det er opplyst om gulvvarme på bad og kjøkken. Oppvarming for øvrig er basert på elektrisitet.

BRANN- OG SIKKERHET: Boligen skal være utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr i henhold til gjeldende krav. Dette er ikke kontrollert utover normal visuell registrering ved befaring.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra selger er gitt muntlig under oppdraget. Fremlagt dokumentasjon omfatter tidligere tilstandsrapport, tidligere salgsoppgave, plantegninger/planskisser samt enkelte fakturaer og utførelsesdokumenter. Godkjente og oppdaterte byggetegninger er ikke fremlagt. Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt i forbindelse med dette oppdraget.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Fliser i entré, kjøkken og bad. Parkett i stue, gang og soverom. Kjellerarealer har hovedsakelig betonggulv.
Vegger: Fliser på bad. For øvrig slette malte overflater. Kjellerarealer har malte/ubehandlede overflater mot grunnmur og vegger.
Himling: Malte slette overflater. I kjeller er himling utført med synlige/malte overflater.

Innvendige overflater i hovedetasjene fremstår med normal til god standard og normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Kjellerarealene fremstår som enklere utført og i hovedsak uinnredet/sekundære arealer.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering for salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det er opplyst om vesentlige endringer/påkostninger etter byggeåret, herunder fornyelse av taktekking i 2012, oppussing av bad i 2015 og oppussing av kjøkken i 2019. Det er videre opplyst at utvendig kledning ble malt i 2023, samt at komfyr ble skiftet i 2024.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	96	0	0	25
Under etasje	74			
SUM BYGNING	170	0	0	25
SUM BRA	170			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Del av dobbel garasje	0	15	0	0
SUM BYGNING	0	15	0	0
SUM BRA	15			

BRA-i:

1. etasje:
Entré/gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

Underetasje:
Innredet soverom (ca 14m2), vaskerom (ca 7m2) og uinnredede boder og gangareal (råkjeller).

BRA-e:

Ingen

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Kjelleren har nylig blitt seksjonert slik at denne seksjon eier hele kjelleren. Arealet i tabell over inkluderer hele arealet i kjeller. Det opplyses at arealet av soverom som med egen interntrapp til boenheten har et areal på ca 14m2.

Arealet i underetasje er opplyst å være bruksendret slik at det kan innredes som soverom etc. Nødvendige tiltak for å tilfredsstille byggeforskrifter med dagslys, isolasjon, fuktssikring etc må ivaretaes og vurderes når disse arbeider eventuelt igangssettes.

GARASJE / UTHUS:

Boligen disponerer garasje under terrasse. Garasjen har betonggulv, vegger i mur-/betongkonstruksjon og synlig trekonstruksjon i himling. Garasjen fremstår med enkel standard og normal bruksslitasje. Det ble registrert ujevnt og slitt betonggulv, samt enkelte merker/riss og fuktpåvirkning på veggflater. Garasjen er ventilert via veggventil/spalteåpning i yttervegg.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

24/04/2026



Christopher Huun

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur er oppført i betong-/sparesteinskonstruksjon. Det ble ved befaring observert enkelte riss/sprekker og aldersrelaterte merker på grunnmur/sokkel. Drenering er av eldre dato, og tidligere dokumentasjon opplyser at denne er utgått på dato.

Merknader:

Det ble registrert riss og mindre sprekkdannelser i grunnmur/sokkel. Eldre drenering må påregnes å ha redusert funksjon sammenlignet med dagens standard. Tidligere rapport opplyser om eldre/original drenering og registrert fukt i felles råkjeller. Forholdet vurderes som et aldersrelatert vedlikeholds-/oppgraderingsbehov.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er ikke utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjeller-/råkjellerarealer var tilgjengelige for inspeksjon fra innsiden via luke i gulv. Det ble observert tydelige tegn til fuktbelastning i form av misfarging, fuktmerker, avskalling/nedbrytning av overflater samt generelt fuktpåvirkede bygningsdeler. Det ble også registrert forhold som kan indikere muggsopp-/soppvekst og skadeutvikling over tid. Ventilasjon og luftutskifting vurderes som utilstrekkelig sett opp mot registrert fuktbelastning. Eldre bygningsdeler i slike rom har generelt forhøyet risiko for skjulte skader.

Det ble ikke registrert organiske materialer i krypkjelleren. Kun støpte vegger og etasjeskille av betong. Betong tåler å stå i fuktig miljø. Forbedring av ventilasjon og eventuelt installering av avfukter i perioder med høy fuktnivå må vurderes.

Merknader:

Det er registrert betydelig fuktpåvirkning i råkjeller-/kjellerarealer. Forholdet vurderes å ha sammenheng med eldre grunnmur/drenering og generelt ugunstige klimaforhold i rommet. Det ble også observert eldre oljefyranlegg, og det er tidligere opplyst at nedgravd oljetank i hage ikke lenger er i bruk. Oljetanken må graves opp og leveres til godkjent mottak. Det er tidligere opplyst at kostnader i forbindelse med dette deles mellom seksjon 1 og 2.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget rundt boligen er delvis opparbeidet med gress, beplantning og grus. Flere steder ligger terreng, vegetasjon og overflater tett inntil grunnmur. Det kunne ikke konstateres tydelig tilfredsstillende fall bort fra grunnmur på alle sider.

Merknader:

Manglende eller redusert fall bort fra grunnmur kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner. Beplantning og terreng tett inntil grunnmur reduserer uttørking og kan forsterke fuktpåvirkning. Forholdet bør sees i sammenheng med boligens alder og eldre dreneringsløsning.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med liggende malt trekledning. Kledningen og utvendige detaljer ble visuelt kontrollert fra bakkenivå og tilgjengelige punkter. Det ble observert aldersrelatert slitasje, oppsprekking og værpåvirkning i enkelte bord og detaljer, herunder ved vannbord/utsatte overganger. Selve veggkonstruksjonen er lukket og ble ikke inspisert nærmere da dette ville kreve destruktive inngrep.

Merknader:

Det ble observert sprekker/oppflising og slitasje i enkelte utvendige treoverflater og detaljer. Det ble også registrert åpninger og svikt i enkelte overganger/detaljer som kan gi økt fuktbelastning over tid. Tilstrekkelig lufting bak kledningen kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll. Bygningsdelen vurderes å ha et vedlikeholdsbehov, og det må påregnes lokale utbedringer og videre normalt vedlikehold.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer fremstår i hovedsak som isolerglassvinduer. Tidligere dokumentasjon opplyser at vinduer og verandadør ble montert i 2018. Ytterdør fremstår som nyere type. Ved befaring ble det ikke observert punkterte glass, men det ble registrert slitasje og oppsprekking i enkelte utvendige detaljer, herunder vannbord/omramming ved vinduer.

Merknader:

Det ble observert vedlikeholdsbehov på enkelte utvendige treoverflater og detaljer rundt vinduer. Dette gjelder særlig værutsatte vannbord og omramming med oppsprekking/slitasje i overflater. Forholdet vurderes å kunne håndteres med vedlikehold og eventuelle lokale utskiftinger for å hindre videre fuktbelastning og skadeutvikling.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, antatt utført med prefabrikkerte W-takstoler. Taket er utvendig tekket med takstein. Tidligere dokumentasjon opplyser at taktekking ble fornyet i 2012. Takkonstruksjonen er besiktiget fra innsiden på loft og utvendig fra bakkenivå/hage. Det ble observert eldre fuktskjolder i konstruksjonen, men forholdet fremstod tørt på befaringsdagen. Det ble registrert lufting via takutstikk/gesims.

Merknader:

Takkonstruksjonen er kun kontrollert fra tilgjengelige områder og uten nærgående undersøkelser av yttertakets overflater. Eldre fuktskjolder indikerer at det tidligere har vært fuktpåvirkning. Uisolert kaldloft er generelt å anse som en risikokonstruksjon, og det anbefales å opprettholde god ventilering for å redusere risiko for kondens og fuktproblemer over tid.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket er tekket med takstein. Tidligere dokumentasjon opplyser at taktekking ble fornyet i 2012. Yttertaket er kun observert fra bakkenivå, og det er ikke vurdert som sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking nærmere på befaringsdagen.

Merknader:

Undertak, lekter, innfesting, beslag og detaljer er ikke kontrollert på nært hold, og tilstanden er derfor ikke fullt ut verifisert. Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner fra bakkenivå og tilgjengelige opplysninger i tidligere dokumentasjon.

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Veranda/terrasse med utgang fra spisestue, etablert over garasje. Konstruksjonen fremstår som en romslig takterrasse med terrassegulv av treverk og rekkverk/levegg i trekonstruksjon. Stor veranda med trapp ned til hage og garasjeplass under veranda.

Det ble ved befaring registrert normal vær- og bruksslitasje på treoverflater, herunder enkelte riss/sprekker og slitasje i maling/behandling på rekkverk og overflater. Rekkverk fremstår visuelt som intakt og uten påviste svekkelser i innfesting eller understøtting på befaringsdagen.

Oppkant mot vegg og dør fremstår tilstede. Vannavrenning og tettesjikt er ikke kontrollert inngående, men det ble ikke registrert synlige tegn til skader eller opplyst om vanninntrenging i konstruksjonen.

Det er fremlagt dokumentasjon på membranarbeid utført i 2022 på terrasse på ca. 21,5 m², med Rhenofol CG membran og opplyst fall mot sluk.

Det er fremlagt dokumentasjon på membranarbeid/garanti fra 2022.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Badet har flislagte vegger og malt/slett himling. Overflatene fremstår i hovedsak som hele og jevne. Det ble ved befaring ikke registrert synlige riss, sprekker, fugesvikt eller andre vesentlige avvik på veggflater og himling.

Det er mekanisk avtrekksvifte på badet. Vindu i våtsone har flislagt innramming og fremstår med egnet utførelse ut fra visuell kontroll. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller andre forhold som tilsier unormal slitasje på befaringsdagen.

Merknader:

Vurderingen er basert på visuell kontroll av synlige og tilgjengelige overflater. Fast inventar og bygningsdeler er ikke demontert.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet har flislagt gulv med nedsenket dusjsone og langsluk. Gulvoverflatene fremstår i hovedsak som hele og uten synlige riss, sprekker eller andre vesentlige skader ved befaring.

Det ble ved kontroll registrert fall mot sluk i dusjsonen. Terskel/høydeforskjell ved dør er målt og vurdert som tilfredsstillende på befaringsdagen. Det ble ikke registrert synlig bom, knirk eller forhold som tyder på unormal slitasje.

Merknader:

Vurderingen er basert på visuell kontroll og utførte målinger på tilgjengelige flater. Fast innredning og skjulte konstruksjoner er ikke demontert eller kontrollert.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet er opplyst oppgradert i 2015. Gulvet har nedsenket dusjsone med langsluk. Sluk ble åpnet og kontrollert ved befaring. Det var mulig å rengjøre sluket, og det ble ikke registrert synlige avvik ved slukets utførelse eller klemring på befaringsdagen.

Det ble utført fuktkontroll med egnet måleverktøy fra tilstøtende soverom ved hulltaking i vegg mot bad. Det ble ikke registrert utslag som indikerer unormal fukt på befaringsdagen.

Membran og tettesjikt er skjulte bygningsdeler som ikke kan kontrolleres fullt ut uten destruktive inngrep. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til lekkasje, utetthet eller skadelig fuktpåvirkning.

Merknader:

Oppgraderingsår er basert på eieropplysninger. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kontroll av sluk og fuktmåling fra tilstøtende rom.

8. Kjøkken

8.1 kjøkken

TG 1 8.1 kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning og vanninstallasjoner er opplyst oppgradert i 2019. Kjøkkenet har heldekkende benkeplate med nedfelt oppvaskkum, ettgreps armatur og avløpsinstallasjoner under vask. Det ble ved befaring prøvd vann i servant/kjøkkenkum med normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, fuktskader, svelling, misfarging eller andre symptomer på fuktpåvirkning ved synlige installasjoner og tilgjengelige flater. Det er montert lekkasjevarsler i skap under vask. Det er også montert komfyrvakt ved kjøkkenet.

Merknader:

Vurderingen er basert på visuell kontroll og funksjonsprøving av tilgjengelige installasjoner. Skjulte rørføringer og bygningsdeler er ikke kontrollert nærmere.

9. Rom under terreng

9.1 Oppholdsrom i kjeller

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Soverom under terreng med malte vegg- og himlingsoverflater samt gulv med parkett/laminat. Rommet fremstår med normal standard og normalt vedlikeholdsnivå ut fra alder og bruk. Det er vindu og ventil i rommet, og luftutskiftingen vurderes som tilfredsstillende ut fra visuelle observasjoner på befaringsdagen.

Merknader:

Det ble ved befaring ikke observert riss, sprekker, setningsskader, fuktskjolder, støvkondens, svertesopp, råteskader eller andre synlige tegn til fukt- eller skadeproblematikk på tilgjengelige overflater i rommet. Skjulte konstruksjoner, isolasjon, diffusjonssperre og bakvegger er ikke kontrollert nærmere.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv i soverom under terreng er belagt med parkett/laminat. Gulvoverflaten fremstår med normalt vedlikeholdsnivå og normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ved befaring ikke registrert knirk, setninger, åpne skjøter, sprekker, sopp, råteskader eller andre synlige avvik på tilgjengelige flater.

Tilstandsgrad 1 er satt med bakgrunn i at gulvkonstruksjoner i rom under terreng generelt har noe høyere risikoprofil enn tilsvarende konstruksjoner over terreng, selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved befaring.

Merknader:

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater. Oppbygning av gulv med eventuell fuktsperre, radonsperre eller isolasjon er ikke kjent og er ikke kontrollert. Skjulte konstruksjoner og bygningsdeler under gulvet er ikke undersøkt.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Rommet fremstår med tilfredsstillende ventilasjonsforhold ut fra dagens bruk og observerbare forhold ved befaring.

Det er foretatt hullborring med 73mm borr for inspeksjon og måling av fukt i vegg mot sør. Noe fuktutslag (10%), men godt under grenseverdier for tiltak (17%).

Tilstandsgrad 2 er satt da rom i kjeller generelt har noe høyere risikoprofil enn tilsvarende rom over terreng.
Videre ble det observert fukt i råkjeller som følge av svakheter ved eldre drenering.
Det må påregnes tiltak med drenering for å redusere eventuell fuktpåkjenning fra utside av bygg.

Merknader:

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og generell befaring. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert i dette punktet.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Innvendige vann- og avløpsrør er hovedsakelig fornyet/oppgradert i forbindelse med renovering av bad og kjøkken i 2015. Anlegget består av kobberrør, plastrør og avløpsrør i plast. Deler av anlegget er skjult i konstruksjoner og innredninger, og kontrollen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

Det ble ved befaring foretatt visuell kontroll samt funksjonstest av tappesteder og avløp. Vanntrykk og avrenning ble vurdert som normale på befaringsdagen, og det ble ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Boligen har vegghengt WC med innebygget sisterne. Det forelå ikke dokumentasjon på innbygget sisterne ved befaring.

Tilstandsgrad 1 settes på bakgrunn av alder og at deler av anlegget er skjult, men det ble ikke registrert symptomer på funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Merknader:

Vurderingen omfatter kun synlige og tilgjengelige installasjoner. Skjulte rørføringer, koblinger og innkassede installasjoner er ikke kontrollert utover normal funksjonstest ved befaring.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder fra 2014 plassert i felles vaskerom i kjeller. Berederen er visuelt kontrollert på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje, avdrypp eller fuktskjolder som med sikkerhet kan relateres til berederen. Berederen er plassert i rom med sluk i gulv, og plasseringen vurderes som tilfredsstillende. TG1 settes på bakgrunn av alder.

Merknader:

Kun visuell kontroll. Funksjon og innvendig tilstand er ikke kontrollert utover det som er normalt ved befaring.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Varmesentral i kjeller med eldre oljefyringsanlegg. Det ble ved befaring opplyst / registrert at det finnes nedgravd oljetank på eiendommen. Oljetanken ikke lenger er i bruk, og at tanken må graves opp og leveres til godkjent mottak. Det foreligger ikke dokumentasjon ved befaring på at dette er utført. Anleggets alder og utførelse er ikke nærmere kjent.

Merknader:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på sanering/fjerning av nedgravd oljetank. Eventuelle krav fra kommune og kostnader knyttet til kontroll, tømming, sanering og fjerning må påregnes undersøkt nærmere av eier/kjøper.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har ventilasjon med kombinasjon av naturlig tilluft via vinduer/ventiler og mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det ble ved befaring registrert avtrekksvifte på bad samt kjøkkenventilator. Balansert ventilasjon er ikke registrert. Luftutvekslingen vurderes som tilfredsstillende ut fra alder, utførelse og visuelle observasjoner på befaringsdagen. Det er ikke registrert unormal lukt eller synlige tegn til fukt/mugg i tilknyttede komponenter som var tilgjengelige for kontroll.

Merknader:

Dokumentasjon for tidspunkt for installasjon, service, rengjøring og eventuelle oppgraderinger av ventilasjonsanlegget ble ikke fremlagt ved befaring.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer, overspenningsvern og kursfortegnelse. Anlegget fremstår oppgradert i nyere tid, og måler er datert 2016. Det ble ved befaring utført visuell kontroll av tilgjengelige deler av anlegget. Det ble ikke registrert synlige tegn til varmgang, svidde komponenter eller andre åpenbare termiske skader i sikringsskapet på befaringsdagen. Antall kurser fremstår å samsvare med fremlagt kursfortegnelse.

Merknader:

Selger opplyser at om vinteren kan sikring ryke dersom oppvarming går for fullt samtidig som flere strømkilder blir i gangssatt. Kan tyde på noe underdimensjonert kurs. Bør undersøkes nærmere og påregnes oppdimemsjonering av kurs til varme eller omfordeling av kurser.

Dato for siste el-tilsyn og eventuell samsvarserklæring for utførte arbeider er ikke fremlagt ved befaring. Vurderingen omfatter kun visuell kontroll av tilgjengelige deler av anlegget. Det anbefales at kjøper innhenter samsvarserklæringer og eventuell dokumentasjon på utførte elektriske arbeider.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke fremlagt egenerklæringsskjema i forbindelse med dette oppdraget. Fremlagt dokumentasjon består i hovedsak av tidligere plantegninger/planskisser og enkelte fakturaer/utførelsesdokumenter. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at godkjente og oppdaterte byggetegninger foreligger eller fullt ut samsvarer med dagens planløsning og bruk.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales å innhente godkjente tegninger og eventuelle byggesaksopplysninger fra kommunen for nærmere avklaring av boligens lovlighetsforhold, herunder planløsning, bruk og forhold knyttet til underetasje.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Risiko: Eldre drenering og registrerte riss/sprekker i grunnmur kan medføre økt risiko for fuktinntrengning, fuktbelastning mot grunnmur og videre nedbrytning over tid. Konsekvens: Forholdet kan føre til fuktmerker, fuktskader og behov for utbedring/oppgradering av drenering og tilhørende konstruksjoner.
1.2	Krypekjeller
	Risiko: Vedvarende fuktbelastning i råkjeller kan gi videre utvikling av sopp/mugg, luktproblemer, materialnedbrytning og skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for nærmere undersøkelser, fuktreduserende tiltak, utbedring av skadede bygningsdeler samt oppgradering av drenering og ventilasjon. Nedgravd oljetank medfører også framtidige kostnader knyttet til fjerning og godkjent disponering.
1.3	Terrengforhold
	Risiko: Utilstrekkelig fall fra grunnmur kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og kjellervegger. Konsekvens: Kan bidra til fuktinntrengning, fuktmerker og økt behov for terrengjustering og eventuelle dreneringstiltak over tid.
2.1	Yttervegger
	Risiko: Slitte og oppsprukne detaljer i kledning og vannbord kan gi økt risiko for fuktinntrengning og lokal skadeutvikling i treverk. Konsekvens: Kan medføre behov for vedlikehold, utskifting av enkelte bord/detaljer og oppfølging for å hindre videre nedbrytning.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Risiko: Slitte og oppsprukne detaljer ved vannbord og omramming kan gi økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende treverk. Konsekvens: Kan medføre behov for vedlikehold, overflatebehandling og lokal utskifting av skadede detaljer.

4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Risiko: Eldre fuktskjolder og kald loftskonstruksjon kan innebære risiko for kondens og ny fuktpåvirkning dersom ventileringen ikke er tilstrekkelig. Konsekvens: Kan medføre fuktproblemer, misfarging og i verste fall skadeutvikling i trekonstruksjoner over tid dersom forholdene utvikler seg.
9.1.3	Oppholdsrom i kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 er satt da rom i kjeller generelt har noe høyere risikoprofil enn tilsvarende rom over terreng. Videre ble det observert fukt i råkjeller som følge av svakheter ved eldre drenering. Det må påregnes tiltak med drenering for å redusere eventuell fuktpåkjenning fra utside av bygg.
10.4	Varmesentraler
	Risiko: Nedgravd oljetank som ikke er dokumentert sanert eller fjernet kan medføre risiko for forurensning og fremtidige offentlige krav. Konsekvens: Det må påregnes nærmere undersøkelser samt mulige kostnader til tømming, sanering, oppgraving og levering til godkjent mottak.

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
12. mars 2026

Oppdragsnummer
23-0055/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Carl Grøndahls vei 38, 0871 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Steinunn Hrefna Fjellheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. desember 2018

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: 7107859
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier pusset opp bad i 2014 og benyttet følgende firma: Lindar Bygg AS, Christiania Rørleggerbedrift AS, Tado Elektropartner AS. Fjernet gammelt badekar og monterte nytt dusjarmatur, installerte nytt vegghengt wc med Geberit sisterne, installerte ny servant med armatur, lagt nye vannrør fra vaskerom i kjeller til nytt bad (rør i rør system). Lagt nytt avløp fra kjellergulv i vaskerom til nytt bad, monterte stoppekraner, montert standard sluk.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke dokumentasjons på arbeider som ble utført av forrige eier. Dette er kun oppgitt i egenerklæring fra forrige eier

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke dokumentasjons på arbeider som ble utført av forrige eier

---

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: Det ble lagt nytt tak i 2012 av forrige eier. Firma: Byggservice Oslo AS

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Drenering er fra byggeår

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Følgende arbeider ble utført av Kontakt EL-Installasjon i 2019: Varmekabel på kjøkken, entre og soverom kjeller, opplegg av lys og stikkontakter på kjøkken og stue.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun naboen som har installert egen el-billader

---

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.?

Nei

Eventuell kommentar: Det er bygget ut et tilbygg, men dette er i eierskap av seksjon 2

---

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

Eventuell kommentar: Nedgravd oljetank i hage ikke lenger i bruk. Oljetanken må graves opp og leveres godkjent mottak

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke etablert ildsted i seksjon 1.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble lagt ny membran og nye terrassebord på terrasse i 2022: Membranløsning: Membran tykkelse 1.5 mm Rhenofol CG er terrassemembran med 20 cm oppbrett mot veggen, sveiset med varmluft . Membran beskyttelse 0,08mm,

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det hender at sikring slår ut på vinteren under stort bruk.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Nedgravd oljetank i hage ikke lenger i bruk. Oljetanken må graves opp og leveres godkjent mottak.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0055/26

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/07881-3	Veronica Kavochi Idland Kadasia	10.10.2025

Adresse: Carl Grøndahls vei 38
Eiendom: 57/230
Ansvarlig søker: SØREN YRAN AS
Tiltakshaver: STEINUNN HREFNA FJELLHEIM

Tillatelse til tiltak – Carl Grøndals vei 38

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om innlemming og bruksendring av kjeller, fasadeendringer og endring av bygningens bærekonstruksjon, mottatt 18.02.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir samtykke til unntak fra midlertidig forbud mot tiltak, jf. pbl. § 13-1.

Se informasjon om ansvarlig utførende foretak under *Den videre prosessen* på side 4.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter bruksendring av kjeller, fasadeendringer og endring i bærekonstruksjon i tomannsbolig i Carl Grøndals vei 38, bydel Nordre Aker. Kjellerarealet innlemmes i overliggende boenhet. Takhøyden i kjeller økes til 2,4 meter og kjellervinduenes størrelse endres. Det er etablert en ny terrassedør i 1. etasje som nå omsøkes. Bærende vegg i 1. etasje mellom kjøkken og spisestue flyttes.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål *bolig med tilhørende anlegg* i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen), S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert

12.06.2013 og 17.03.2015.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet. Tiltaket faller inn under unntaket for tiltak som ikke påvirker BYA.

Carl Grøndals vei 38 ligger i et område hvor det er vedtatt midlertidig forbud mot tiltak, datert 20.01.2021 (saksnummer 202018107).

Uttalelser

Uttalelse fra Byantikvaren

Byantikvaren har uttalt at de ikke vil motsette seg de omsøkte tiltakene såfremt kjellervinduene reduseres til minste mål for rømning. Videre har Byantikvaren anbefalt at terrassedøren som omsøkes i 1. etasje får et tett felt opp til brystningshøyde.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Samtykke til unntak fra midlertidig forbud mot tiltak

Det fremgår av vedtak om midlertidig forbud i Carl Grøndahls vei 1 m. fl. at hensikten er å opprettholde den godt bevarte strukturen slik at eksisterende bebyggelsesstruktur, grøntareal og eksisterende bygning i Carl Grøndahls vei 1 kan bevares for ettertiden. I vedtaket fremgår det at andre tiltak som ikke medfører større inngrep i grøntareal eller bebyggelsesstruktur og som ellers ivaretar gjeldende bestemmelser vil bli vurdert etter søknad.

Omsøkte tiltak gjelder innvendig endringer og mindre fasadeendringer. Fasadeendringene er forelagt Byantikvaren som har uttalt at de ikke vil motsette seg tiltakene. Plan- og bygningsetaten kan derfor ikke se at tiltaket vil vanskeliggjøre arbeidet med ny plan for området og vi gir samtykke til tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 13-1.

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området
Tiltaket påvirker ikke bebyggelsesstrukturen i området.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten
Ansvarlig søker har redegjort for at tiltaket ikke innebærer søknadspliktige terrengendringer. Tiltaket anses derfor å være tilpasset terrenget på tomten.

Tiltakets utforming
Kjellervinduene i boligen er utvidet siden sist godkjente situasjon uten tillatelse. Disse reduseres i størrelse i tråd med Byantikvarens anbefaling, med maksimal høyde på 60 cm. Terrassedøren som omsøkes har glassfelt i full høyde. Byantikvaren har anbefalt at terrassedøren som omsøkes i 1. etasje får et tett felt opp til brystningshøyde, slik den opprinnelige terrassedøren var utformet. Plan- og bygningsetaten vurderer at brystningshøyden er tilstrekkelig ivaretatt da terrassedøren er bak et rekkverk og nedre del av døren ikke vil sees fra gaten.

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar og kontroll

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

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Tiltakene som omsøkes krever ansvarlig foretak for utførende arbeider. Tiltakshaver kan ikke være selvbygger da tiltaket berører en tomannsbolig.

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, 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.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen 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.

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Veronica Kavochi Idland Kadasia
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

Kristoffer Smith-Meyer
enhetsleder

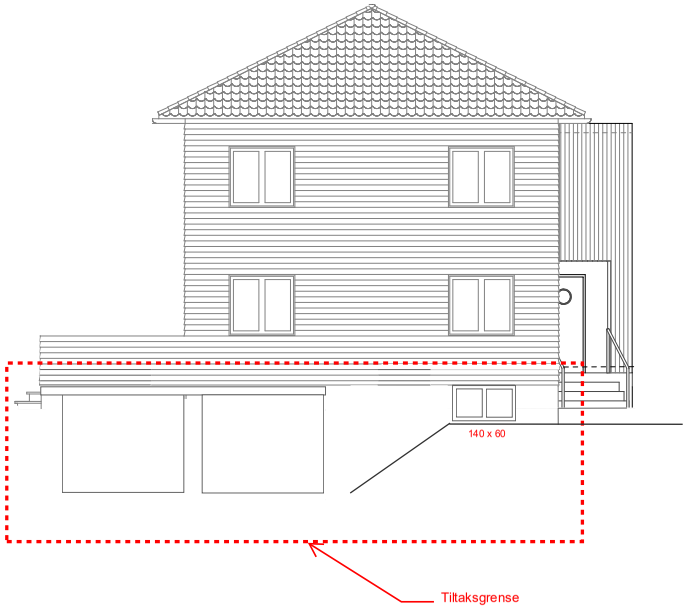
Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
202551449_22_6_Fasade_sør
202551449_22_7_Fasade_vest
202551449_22_8_Fasade_øst
202551449_1_7_Gjennomføringsplan
202551449_22_3_Situasjonsplan
202551449_22_4_Plan_kjeller_og_1_etasje
202551449_22_5_Snitt

Mottakere:
SØREN YRAN AS, Søren Yran

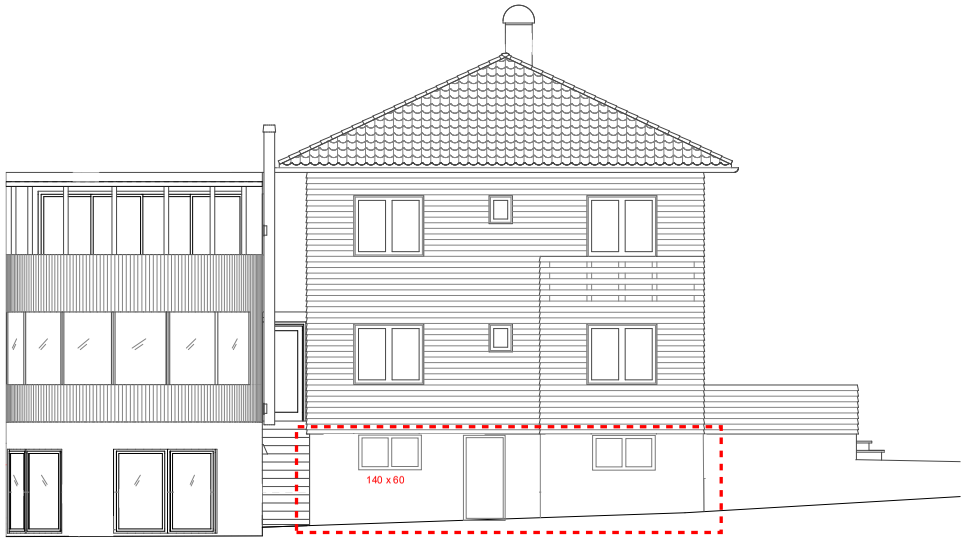
Kopi til:
STEINUNN HREFNA FJELLHEIM

Carl Grøndahls vei 38 - Fasade ØST

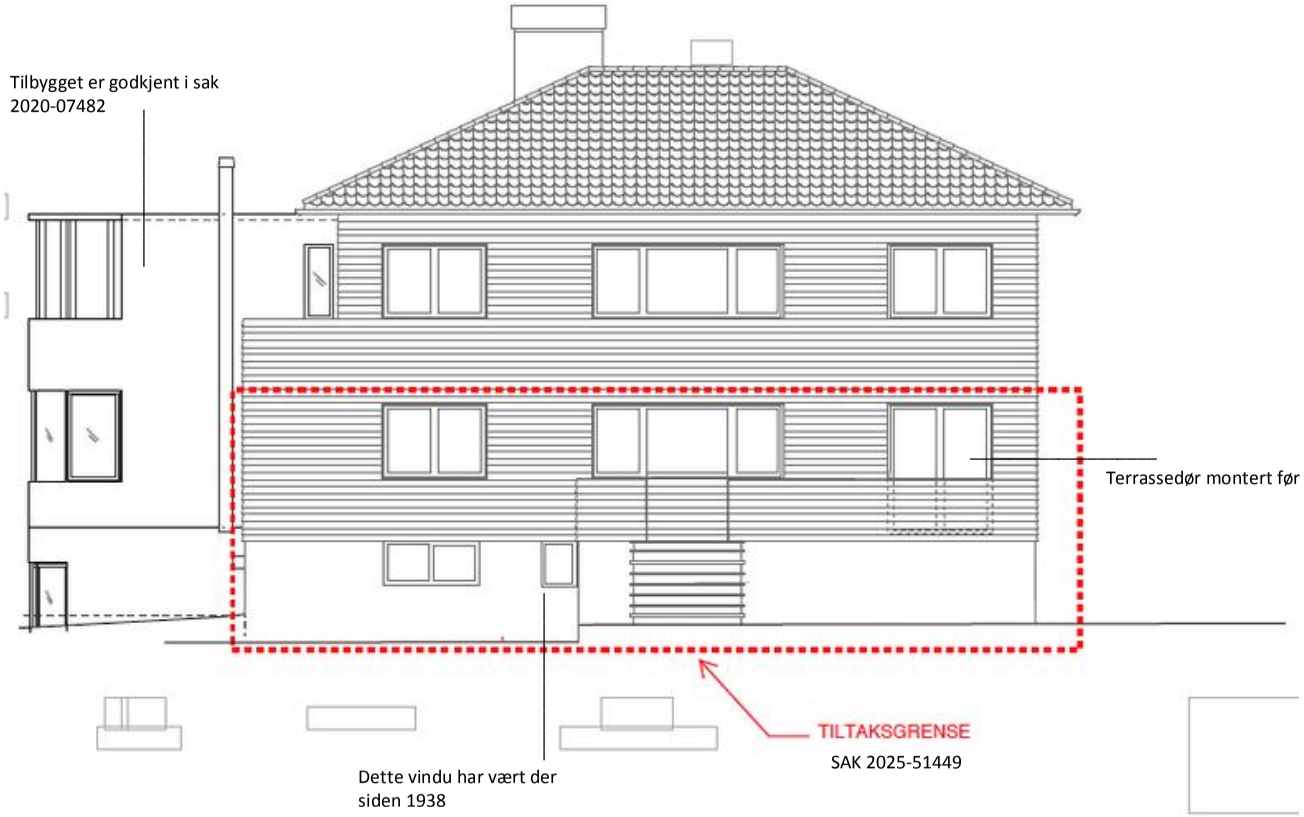


Søknad om Bruksendring
Carl Grøndahls vei 38, seksjon 1,
Gnr.57, Bnr.230- SAK 2025 51449,
Oslo Kommune
Tiltakshaver Steinunn H. Fjellheim
Søker: Søren Yran AS
Dato: 16.06.2025

Carl Grøndahls vei 38 - Fasade VEST



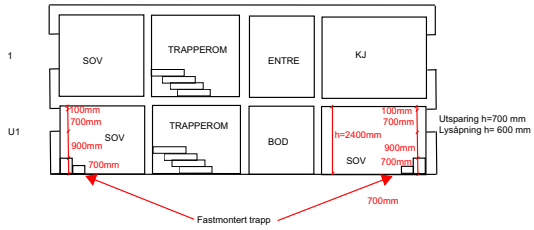
Søknad om Bruksendring
Carl Grøndahls vei 38, seksjon 1,
Gnr.57, Bnr.230- SAK 2025 51449,
Oslo Kommune
Tiltakshaver Steinunn H. Fjellheim
Søker: Søren Yran AS
Dato: 16.06.2025



Carl Grøndahls vei 38 - Fasade SØR

Gnr,57,Bnr,230 Fasade Sør slik den er siden 2018, Rev.16.06.2025
Godkjent tegnin g i sak 2020-07482 er feil vedr terrassedø i kjellervindu
Oppdatert tegning til sak 2025-51449
Søker SØREN YRAN AS

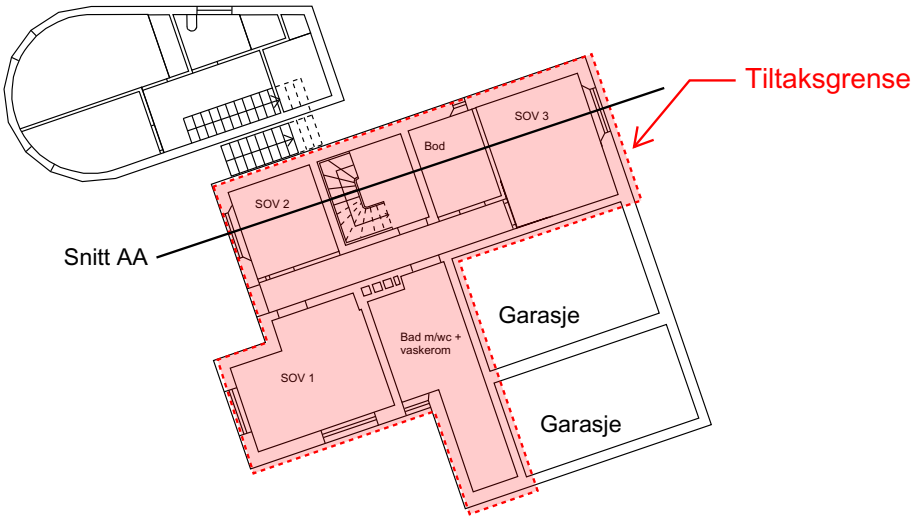
Carl Grøndahls vei 38 -Snitt AA



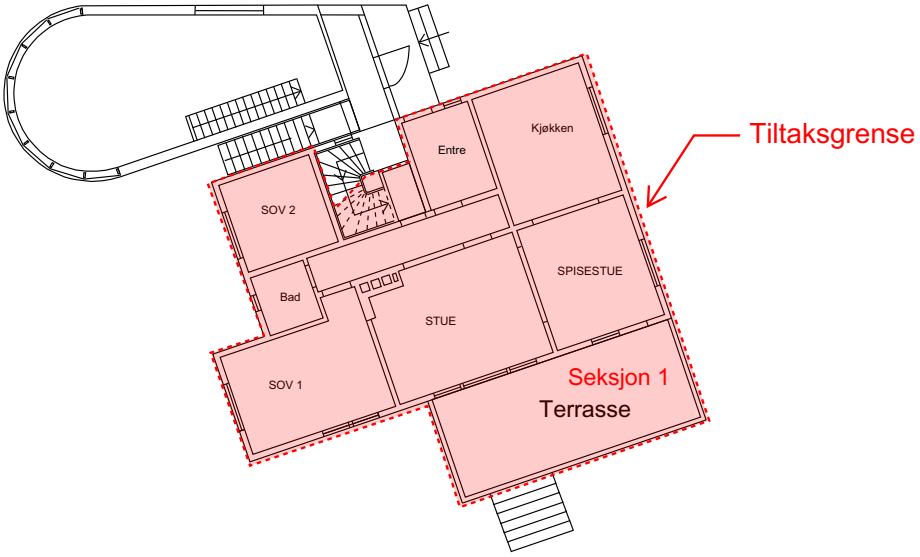
Søknad om Bruksendring
Carl Grøndahls vei 38, seksjon 1,
Gnr.57, Bnr.230- SAK 2025 51449,
Oslo Kommune
Tiltakshaver Steinunn H. Fjellheim
Søker: Søren Yran AS
Dato: 16.06.2025

Carl Grøndahls vei 38

Plan U



Plan 1



Søknad om Bruksendring

Carl Grøndahls vei 38, seksjon 1,
Gnr.57, Bnr.230- SAK 2025 51449,

Oslo Kommune

Tiltakshaver Steinunn H. Fjellheim

Søker: Søren Yran AS

Dato: 16.06.2025

A4 1:200

Carl Grøndahls vei 38, 0871 OSLO

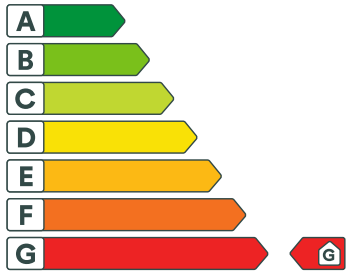
Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

enova

Energiattest

Adresse **Carl Grøndahls vei 38, 0871 OSLO**	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269717**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80636083**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **230**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **413,20 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **413,20 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **43 386 kWh**

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 10: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 14: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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.

Carl Grøndahls vei 38, 0871 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Snr. 1 har midlertidig eksklusiv bruksrett til garasjeplass til venstre. Snr. 2 har midlertidig eksklusiv bruksrett til garasjeplass til høyre.

Hovedstoppekranen er plassert i snr 1. Snr 1 oppretter elektronisk avstengningsmulighet på stoppekranen, slik at også snr 2 kan stenge kranen uten tilgang til den fysiske kranen. Dersom bygningsmyndighetene pålegger at hovedstoppekranen må flyttes til fellesareal, er dette snr 2 sitt ansvar. Inntakssikring er plassert i snr. 2. Snr. 1 har ved behov rett til tilgang til inntakssikring

Snr. 1 har midlertidig eksklusiv bruksrett til den del av utearealet som er merket grønt i på vedlagte tegning (Vedlegg 1 Utomhusplan). Snr. 2 har midlertidig eksklusiv bruksrett til den del av utearealet som er merket rødt på vedlagte utomhusplan, dog har snr. 1 ved behov, f.eks. ved frakt tyngre gjenstander slik som møbler og sykler, rett til atkomst til/fra ytterdør til kjelleretasje i snr. 1 på vestsiden av hovedhuset til/fra den del hagearealet der snr. 1 har midlertidig bruksrett til.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

Den andre seksjonseieren har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav

HyPkbDVdbg-By_1-wEObl

VEDTEKTER
FOR SAMEIET CARL GRØNDAHLS VEI 40

Vedtatt og avtalt i forbindelse med reseksjonering i 2026
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Carl Grøndahls vei 40, og har gårdsnummer 57 og bruksnummer 230 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.1.1987.

Sameiet består av to boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Den andre seksjonseieren skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

HyPkbDVdbg-By_1-wEObl

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Snr. 2 har vedlikeholdsplikt for alle deler (utvendig som innvendig) av tilbygget som er del av snr. 2. Vedlikeholdsplikten for tilbygget omfatter nødvendige utskiftninger.

Snr. 2 har også ansvar for ytre og indre vedlikehold samt nødvendig utskifting av loftsvinduene. Tilsvarende har snr. 1 ansvar for ytre og indre vedlikehold samt nødvendig utskiftning av vinduer i kjelleren til snr. 1.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like, så langt vedlikeholdet ikke er omfattet av pkt. 5.1. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

For gårdsplass og hage nordøst på eiendommen foran bygningens inngangsparti, er det løpende vedlikeholdsansvaret for å klippe gress, vanne planter ved behov, luke, trimme busker og trær, måke snø og strø, luke og etterfylle tilkjørselen til garasjen med grus ved behov, fordelt mellom seksjonene annenhver måned og med årlig ombytting av måneder 1. mai hvert år (den seksjon som utførte vedlikeholdsarbeidet i april, skal også utføre i mai når ett år turnus har passert).

som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten samt areal seksjonseieren har midlertidig eksklusiv bruksrett i henhold til disse vedtekter.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et vedtak på årsmøtet kan ikke være egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på den andre seksjonseierens bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

HyPkbDVdbg-By_1-wEObl

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Felling av større trær (trær som én meter over bakken og har en omkrets på 90 centimeter) på fellesareal, inkludert del av fellesarealer som de enkelte seksjonene har eksklusiv bruksrett til, forutsetter enighet mellom seksjonene. Større utskifting av hekk på fellesareal, inkludert del av fellesarealer som de enkelte seksjonene har eksklusiv bruksrett til, kan bare skje når seksjonseierne er enige om hvilken type hekk det skal være.

Hvert år skal det settes opp lister over gjøremål på felles uteareal som deles likt mellom seksjon 1 og 2.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret, og seksjonseieren er ansvarlig for at tiltaket oppfyller offentligrettslige krav og at offentlige tillatelser er gitt dersom det er nødvendig.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

Snr. 1 kan uten ytterligere samtykke fra styret/årsmøtet bruksendre kjelleren i hovedhuset til boligareal og utføre tilhørende bygningsmessige arbeider og utskiftning av kjellervinduer som vist på vedlagte tegninger (Vedlegg 2). Snr. 1 kan også flytte eksisterende kjellerdør fra vestsiden til sørsiden av hovedhuset. Når disse tiltak utføres er eier av snr 1 ansvarlig for at tiltakene oppfyller relevante offentligrettslige krav, herunder nødvendig brannisolering under trapp som skiller snr 1 og 2.

HyPkbDVdbg-By_1-wEObl

Det kreves enighet blant de to seksjonseierne for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering) h) endring av vedtektene

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det enighet på årsmøtet.

Begge seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne e) endring av utgiftsfordelingen
f) innskrenkninger i seksjonseiernes råderett

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Begge seksjonseierne skal underskrive protokollen. Kopi av protokollen skal straks sendes til begge seksjonseierne. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

HyPkbDVdbg-By_1-wEObl

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styreleder.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til begge seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis begge seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Begge seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Dersom stemmene står likt avgjøres saken ved loddtrekning.

HyPkbDVdbg-By_1-wEObl

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret består av begge seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt på årsmøtet.

8.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen.

Styret kan bare ta beslutning i saker som krever alminnelig flertall i årsmøte, ikke i saker som krever 2/3 flertall eller enighet.

Styret er beslutningsdyktig når begge styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Begge styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

8.4. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styreleder og det andre styremedlemmet, i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan bestemme at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

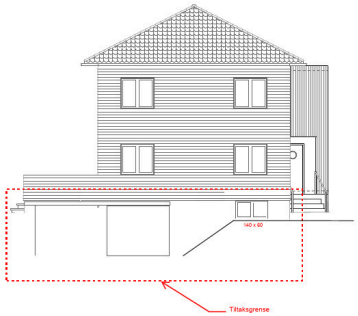
11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av tidligere inngåtte avtaler eller disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

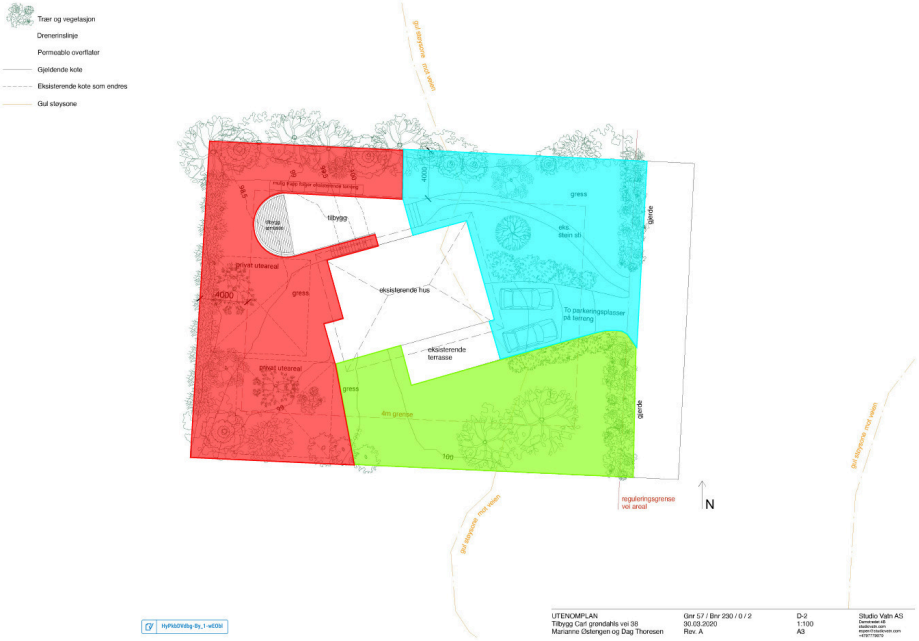
Vedlegg:

1. Utomhusplan
2. Tegninger for bruksendring av kjelleren i hovedhuset

Carl Grøndahls vei 38 - Fasade ØST

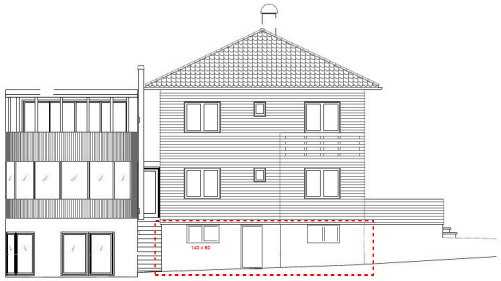


Søknad om Bruksendring
Carl Grøndahls vei 38, seksjon 1,
Gnr.57, Bnr.230- SAK.2025.51449,
Oslo Kommune
Tiltakshaver Steinunn H. Fjellheim
Søker: Søren Yran AS
Dato: 16.06.2025



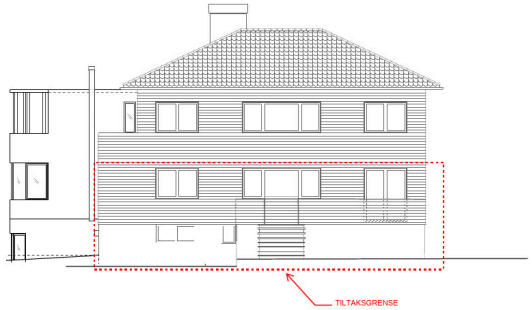
UTENOMPLAN	Gnr 57 / Bnr 230 / 0 / 2	D-2	Studio Vatn AS
Tilbygg Carl grøndahls vei 38	30.09.2020	1:100	
Marianne Østengen og Dag Thoresen	Rev. A	A3	

Carl Grøndahls vei 38 - Fasade VEST



Søknad om Bruksendring
Carl Grøndahls vei 38, seksjon 1,
Gnr.57, Bnr.230- SAK 2025 51449,
Oslo Kommune
Tiltakshaver Steinunn H. Fjellheim
Søker: Søren Yran AS
Dato: 16.06.2025

Carl Grøndahls vei 38 - Fasade SØR



Søknad om Bruksendring
Carl Grøndahls vei 38, seksjon 1,
Gnr.57, Bnr.230- SAK 2025 51449,
Oslo Kommune
Tiltakshaver Steinunn H. Fjellheim
Søker: Søren Yran AS
Dato: 16.06.2025

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
20.02.2026 09:54

SENT BY OWNER:
Ole Fredrik Melleby • 19.02.2026 11:07

DOCUMENT ID:
By_1-wEObl

ENVELOPE ID:
HyPkbDVdbg-By_1-wEObl

DOCUMENT NAME:
Carl Grøndahls vei 38 - Vedtekter, rev. 13.02.2026 med vedlegg.pdf
15 pages

SHA-512:
153147aaeaf7ae183199d103a989e48ac0afd5498e58045920fea45df4f373a2b43ae8d9b8f08f6299a334be2dfb0950fb13ce38cb9516dcfb70d5d14d165f0d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Marianne Østengen	**Signed**	**19.02.2026 11:23**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 63/01/22)**
marianneost6@outlook.com	Authenticated	19.02.2026 11:20	Low	IP: 178.74.19.67
Dag Thoresen	**Signed**	**19.02.2026 11:27**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 53/07/13)**
dagthoresen@icloud.com	Authenticated	19.02.2026 11:24	Low	IP: 178.74.19.67
Steinunn Fjellheim	**Signed**	**20.02.2026 09:54**	**eID**	**Norwegian BankID (DOB: 78/02/13)**
steinunn.fjellheim@veidekke.no	Authenticated	20.02.2026 09:53	Low	IP: 147.161.146.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

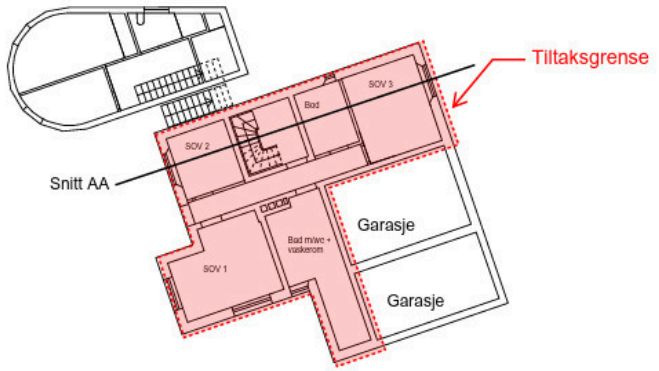
Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

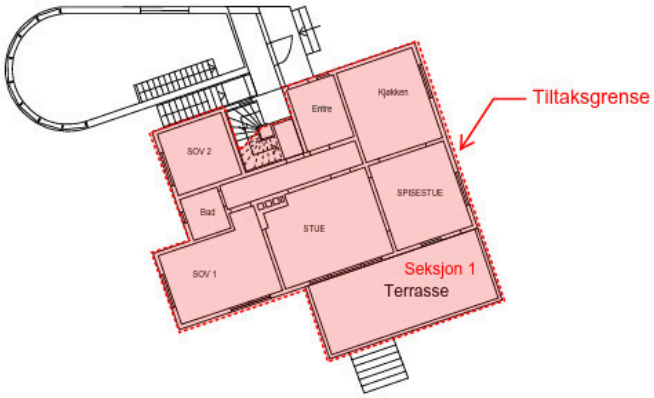
GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

Carl Grøndahls vei 38

Plan U



Plan 1



HyPkbDVdbg-By_1-wEObl

A4 1:200

Søknad om Bruksendring
Carl Grøndahls vei 38, seksjon 1,
Gnr.57, Bnr.230- SAK 2025 51449,
Oslo Kommune
Tiltakshaver Steinunn H. Fjellheim
Søker: Søren Yran AS
Dato: 16.06.2025

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
3. Carl Grøndahls vei 38 - Vedtekter, rev. 13.02.2026 med vedlegg.pdf-pAdES-ryKZZvE_bl.pdf (3238753 bytes)	5ed6b1ca4edbc96df0b34c38e17ab2b85c1ebfad1edc42649bd0e22766090d56102bd2bf5acbbc1b72ccdf932a31a16fa145a005d74a96e699151b7b7283559c

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Carl Grøndahls vei 38 - Vedtekter, rev. 13.02.2026 med vedlegg.pdf-pAdES-SyM4-PEdbg.pdf (3238665 bytes)	06c7f8793e687167509446315 57e8a9bb3b092c190c13a4bc62e9998b9ee1255afd089c9b7b643a9a1209fef3b79850972a5395888d2d84d47427808dc8aeec4
2. Carl Grøndahls vei 38 - Vedtekter, rev. 13.02.2026 med vedlegg.pdf-pAdES-SJhG-wV_-x.pdf (3238733 bytes)	8b98b3c4afe474a241d8f557c1c10da6aaa01dd2ba1358c4c51370a8e3fecbae4b99c846addd9a112adc1e5a775ce04b79fcf36f79348cb86470667325a91dc6

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

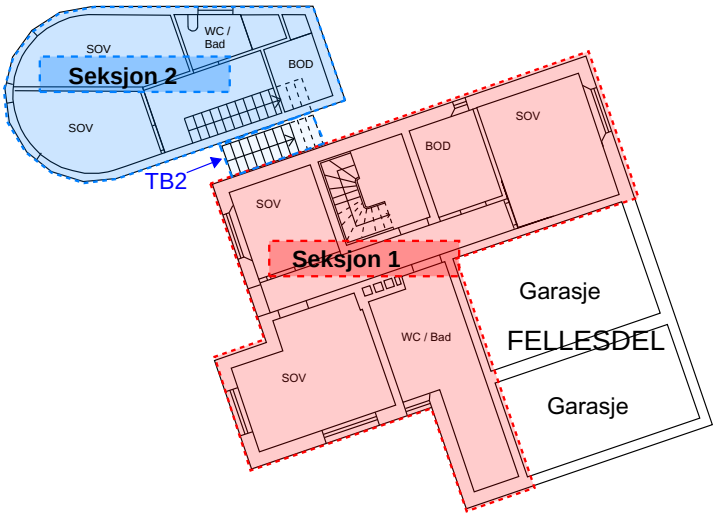
GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

Carl Grøndahls vei 38/40
Eiendom: 57/230/0/0

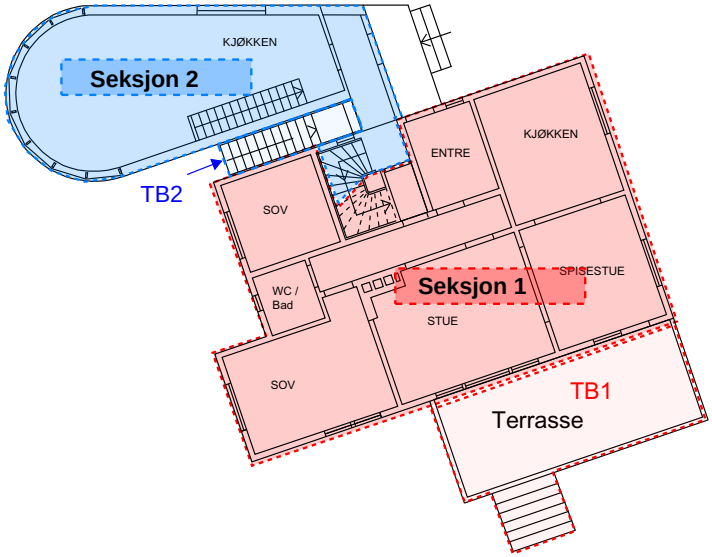
Seksjon 1

Seksjon 2

Plan U



Plan 1



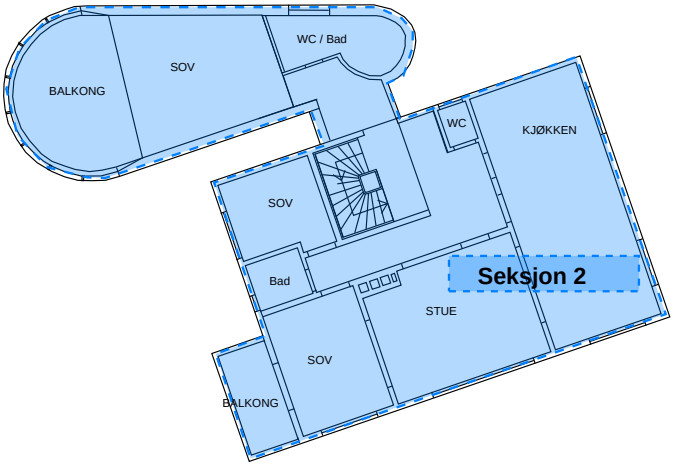
A4 1:200

Carl Grøndahls vei 38/40
Eiendom: 57/230/0/0

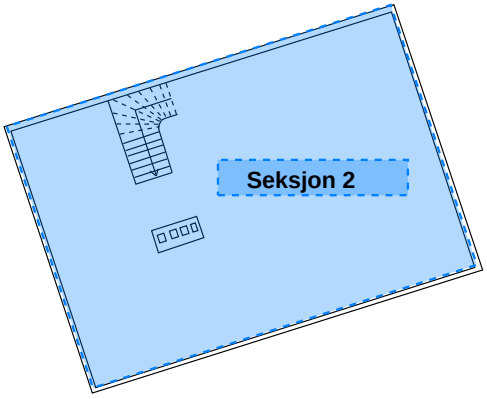
Seksjon 1

Seksjon 2

Plan 2



Loft



A4 1:200

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Steinunn Fjellheim	130278-40226		97096208

Adresse	Postnummer	Poststed
Carl Gøndahls vei 38	0871	Oslo

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	57	230	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	130278-40226	Steinunn Fjellheim	1
2	220163-45818	Marianne Østengen	1/2
2	130753-24302	Dag Thoresen	1/2

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameseksjon bolig SN = sameseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	1/2	TB (Terrasse)
2	B	1/2	
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Felles trapp fra plan 1 til plan U overføres til seksjon 1. Felles trapp fra plan 1 til loft overføres til seksjon 2.
Felles kjeller overføres til seksjon 1. Garasjer forblir fellesareal.
Felles loft overføres til seksjon 2.
Tilbygg i plan u, 1 og 2 er opprettet på areal som tidligere var fellesareal. Tilbygg overføres til seksjon 2.

Ingen endringer i sameiebrøken.
Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

9a) Seksjonseringstegninger som viser hvordan eiendommen er seksjonert opprinnelig (før reseksjonering)
9b) Situasjonsplan
9c) Plantegninger alle plan
Vedtekter sameie Carl Grøndahls vei 38/40

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- **a)** ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- **b)** ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- **c)** ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- **d)** ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- **e)** ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- **f)** ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- **g)** ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- **h)** ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

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

Dato	Innsenderens underskrift

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

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

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Oslo,		STEINUNN FJELLHEIM
2	Oslo,		MARIANNE ØSTENGEN
2	Oslo,		DAG THORESEN

Dato	Innsenderens underskrift

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo,		STEINUNN FJELLHEIM
Oslo,		MARIANNE ØSTENGEN
Oslo,		DAG THORESEN

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

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

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo				

Dato	Underskrift	Stempel

Dato	Innsenderens underskrift

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 611 - Naturvernområde

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

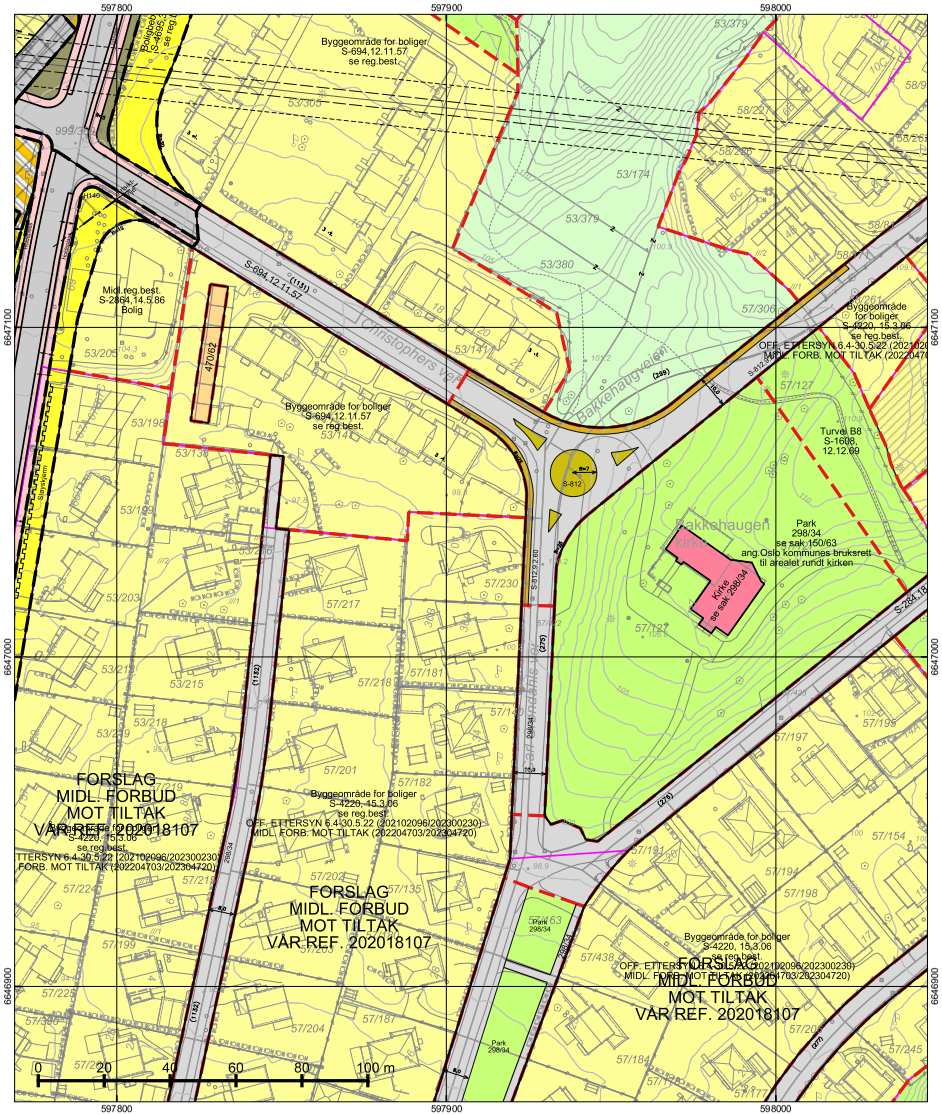
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm

- Avkjørsel



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154297/ 86528306
Adresse: Carl Grøndahls vei 38
Gnr/Bnr: 57/230

Deres ref.:
Kommentar:

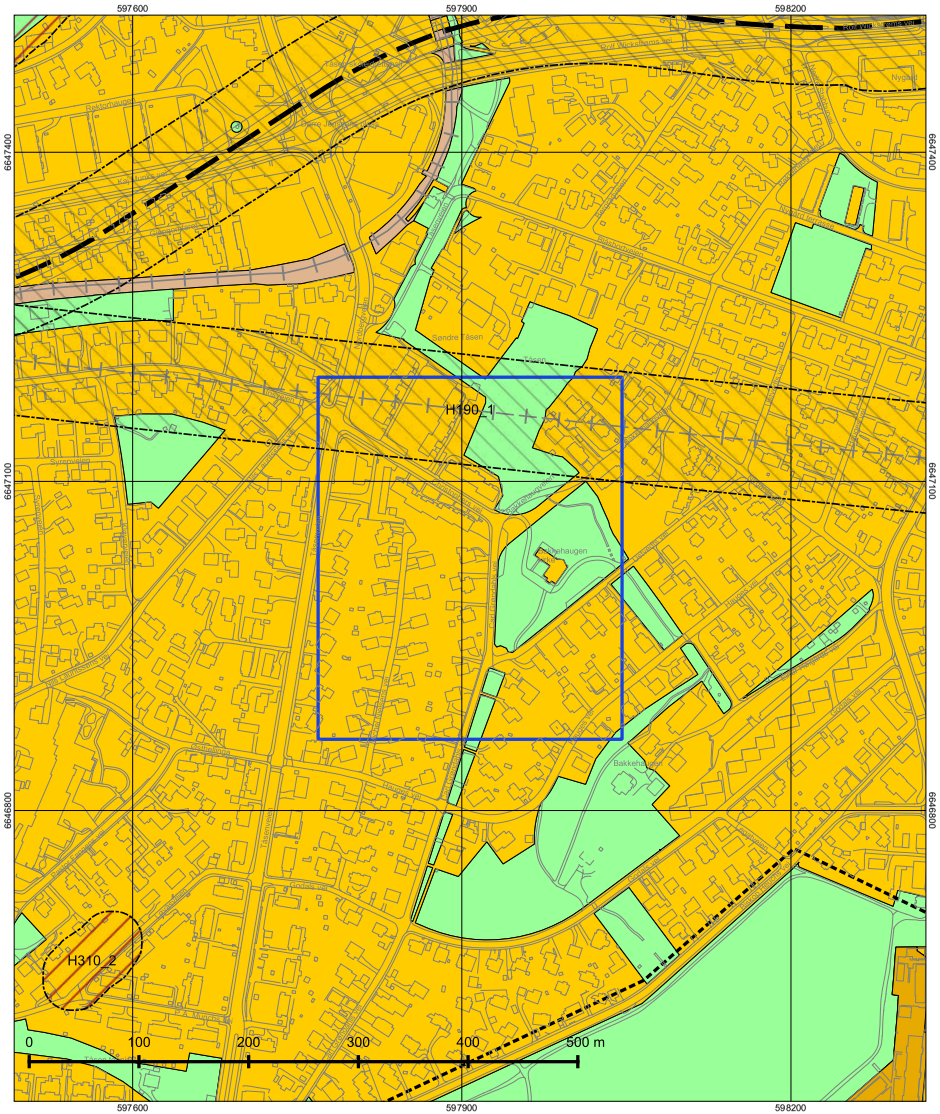
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154297/86528306
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

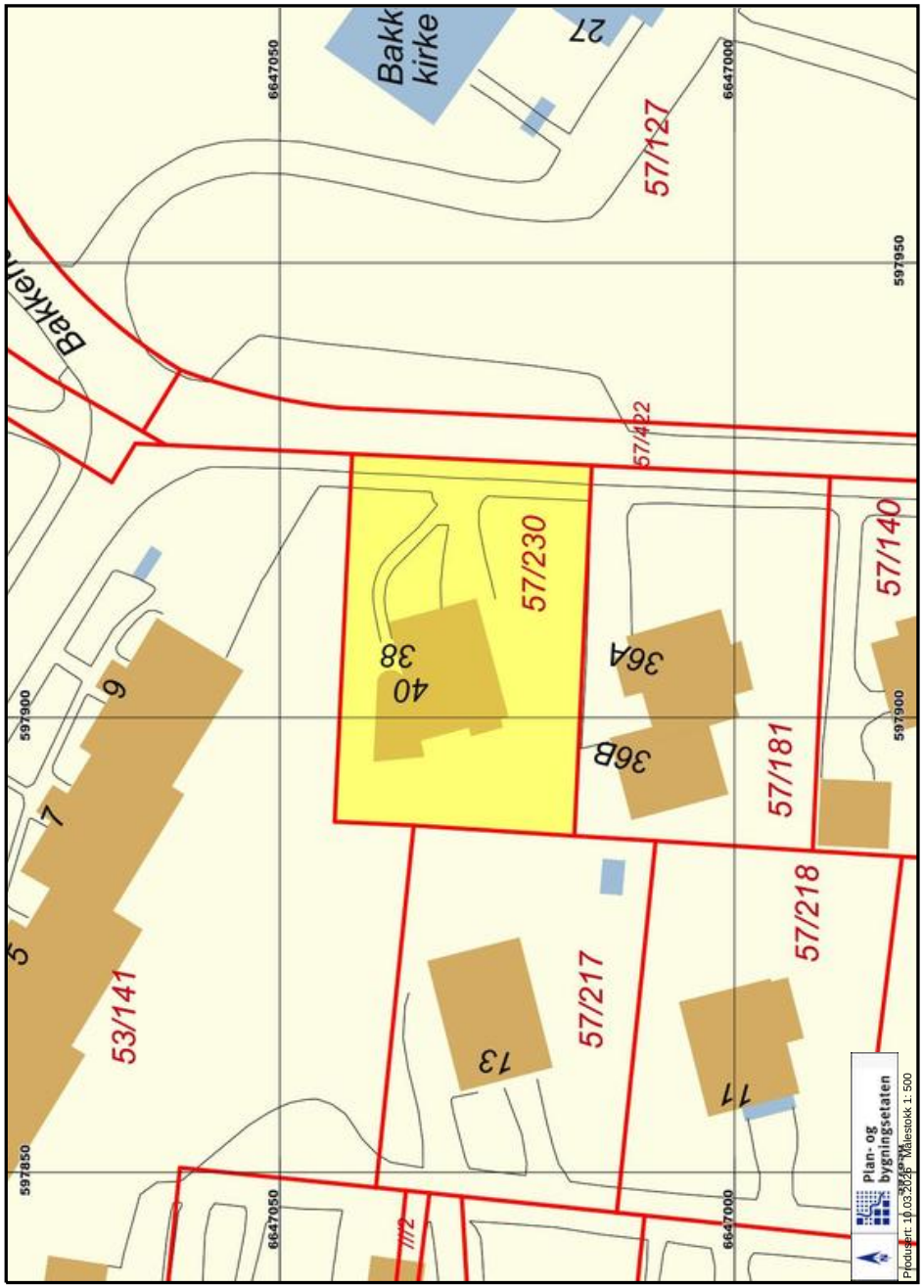
Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bettina Løvås Fredriksen
CARL GRØNDAHLS VEI 38

Dato: 10.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528306
9048208

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.57 BNR. 230

Vi viser til bestilling av 20260310 for CARL GRØNDAHLS VEI 38.

GNR. 57 BNR. 230

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.03.1939.

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

1074 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

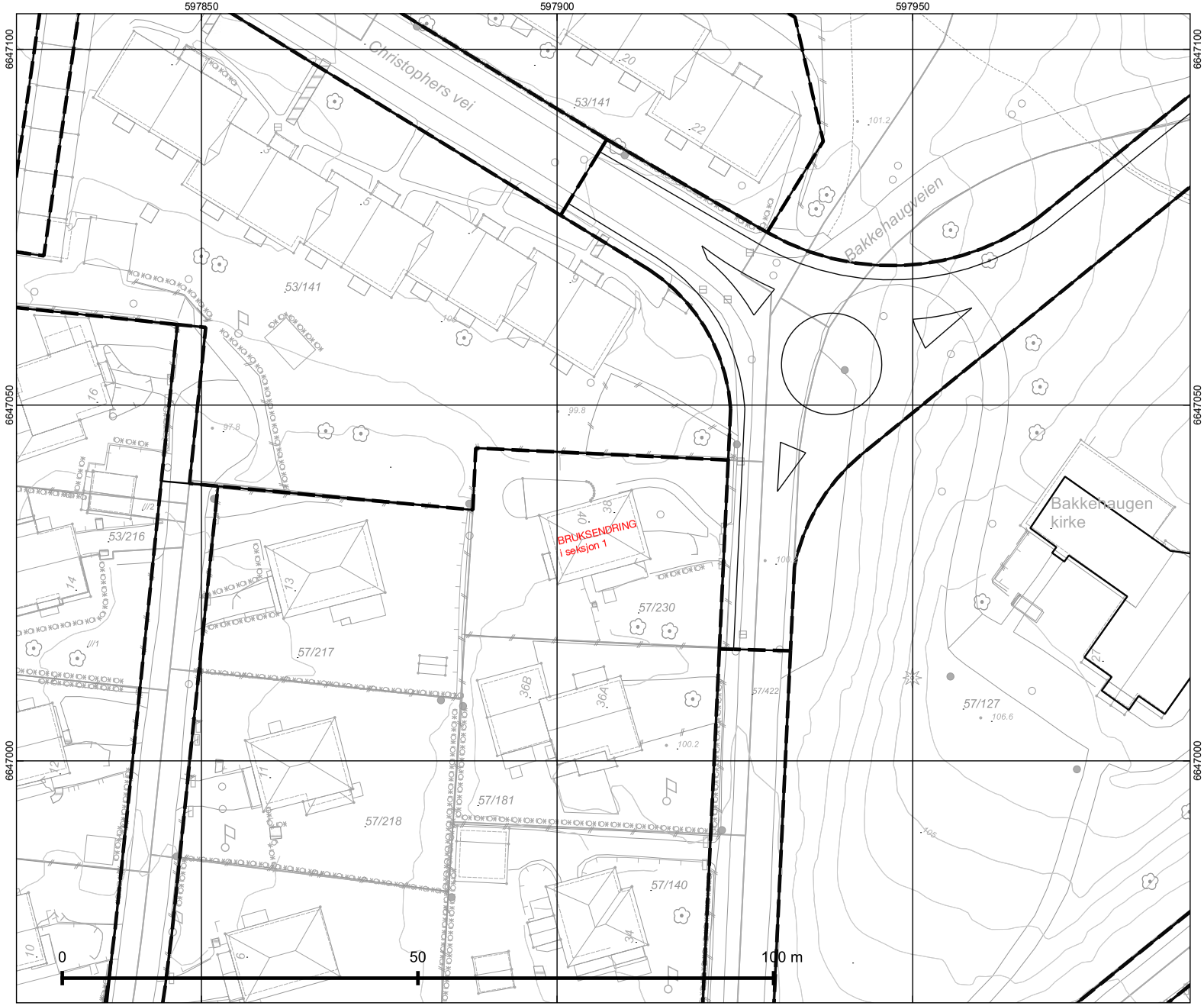
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: CARL GRØNDAHLS VEI 38

Gnr/Bnr: 57/230

PlottID/Best.nr: 329420/ 86514345

Deres ref.: SØREN YRAN AS

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for:
Byggesak

Søknad om tillatelse til BRUKSENDRING seksjon 1

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.

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato: 18.06.2025

Bl. nr. 527.

RICH. ANDVORD

Byggeanmeldelse

Aker Bygningsnr. 57 Gnr 53 Bnr 127.
Gnr. 57 Bnr 2 Bnr 35 Tilh.

Akers Bygningschef

AKERS BYGNINGSKONTROLL
02229 mottatt 21.MAI.1939

Herved anmeldes, at der på gårdsnr. 57 og 53 bruksnr. 127 og 141
parsel av nr. 35 Bakke ved Taasen
skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger 1 bl. viser planer, fasader og snitt 1: 100 in duplo

Bygningens flateinnhold Hovedbygning m² tilsammen 107,8 m² i 1ste etasje
Uthus m² 102 " " 2nen "

Bygningens bestemmelse Våningshus med garasjer i kjeller

Bygningens høide 6,7 m. til gesims, 8,8 m. til mønne

Etasjenes antall og høide 2 etasjer à 2,50 m. i lyset

Grunnens beskaffenhet fast lerbl. jord

Kloakk og drenering Forskriftsmessig

Fundamentering og kjeldermure Utv. kjellermurer støpes 40 cm. tykke. Bæreveggger 25 cm tykke. Garasjevegger 30 cm.

Isolasjon Forskriftsmessig

Bygningsmaterialer Bindingsverk efter forskriftene. Valmet sperretak.

Gnr 57 Bnr 230
Carl Grøndals v. 38

Jnr 1939-2229

Våningshus m/garasje

Bygningsenhetsnr.:

.nr. 57 B.nr. 230 av 127.
omt nr.
arsell nr. 35
ilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr. 2110-1939
Dat. 21/3
Antall bilag 9

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående *våningshus med garasje*

Ing. Olf Engum

Eier: ~~E. Olsen~~ ~~Holstgt 10~~ ~~Oslo~~

Sted: *Bakkehaugen*

Ansvarshavende: 14/11-1939.
Tömmerm. Gust.Petterson, Toppåsvn.56,Hauketo.

Parsell nr.

av

Tomt nr.: 38

til 275 Carl Grøndahlsvei adr.

Anmelder: 69302
Arne Barlins Fagerborggt 42.

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Veichef (ang. vei) 14/11-39

Brandchef: "

Kloakkvesenet: " Angl. attest

Veichefen 22/3.39

Vederlagsklæring innkommet: 10/11-39

Naboerklæring –

Gebyr: 3/6-1939.

Ferdigattest:

Overeendes Aker fasaderåd under henvisning til Utlag nr. 1 – 8

Aker Kommune, bygningskontoret den 29/3- 9

375

Innredning i kjelleren **Alm. kjellerinnredn. 2 garasjer,1 peisestue.**

Innredning på loft **Ingen.**

Trappeantall **1 trapp 1,10 i lyset**

Taktekning **Flat, rød taksten**

Antall piper **1 pipestokk med 3 røkløp 9"x9",1 luftløp 6"x9"**

Antall tilhørende ildsteder **Centralkjele,3 peiser og 1 bryggepanne.**

Trukne rokrør **1 trukket rør fra bryggepanne.Røret legges direkte mot støpt og armert tak med lovlig utstrekning.**

Særegne konstruksjoner **Konsulent vil senre redegjøre for disse.**

Lokum **2 w.c.s**

Stall, fjøs, grisehus, hønsehus etc. **Ingen**

Følgende naboer er varslet:
Rektor Lødrup, parsell 25,34
Edv. Gjendem, " 26
Karl Jensen, " 36

Oslo den 21 **mars** 193 **9**

Eierens navn:
Adresse: Holstagate 10
Alf. E. Olsen.

Anmelderens navn og adresse:
Arne Barlins
arkitekt
Fagerborggaten 42.Tlf.69302

Ansvarshavende:

Anmelles senere

Haveplan med terrassering innsendes av"Norske Hager"

ED.

57/127- 53/141. P. 35.
Bilag 3,4,11,13,og 14.

Herr arkitekt Arne Carelius,
Fagerborggt. 42, Oslo.

Våningshus m. garasje på gnr. 57/127-bnr.53/141, parsell 35, Bakkehaugen, tilh: Alf E. Olsen.

Angående beliggenheten henvises til situasjonskartet bilag 3 med tilleggspåtegning av 21/3-39 samt vedtekter bilag 4.

Beregning med tegning bilag 13,14 kan godkjennes.

Til tegningene bemerkes:

Intet rum i kjeller må benyttes til varig opphold. Herom må avgis tinglest erklæring.

Hvis oljefyring skal anvendes må kjelen ha avtrekk til eget pipeløp.

Vegg mellem kjeller og garasje må være minst 40 cm. tykk. Balkonggulv og terrassegulv må isoleres mot kulde og fultighet.

Mellem leiligheter må isoleres mot lyd.

Drennering må anordnes efter bygningskontrollens bestemmelser på stedet.

Forøvrig approberes anmeldelsen med ny tegning bilag 11 på betingelse av at vedlagte approbasjonsbetingelser befölges og at byggearbeidet utföres efter bygningslov av 22. februar 1924.

Kloakkanlegg må særskilt anmeldes til Aker vann- og kloakkvesen.

Der må innsendes:

1) Beregning av drager over soveværelse og spisestue.

Ark. 1174

ED.

57 av 127. P. 35. 14. april 1939.

Herr arkitekt Arne Carelius,
Fagerborggt. 42, Oslo.

Våningshus med garasje på gnr. 57,parsell 35 av bnr. 127,Tåsen. tilh. Alf E. Olsen.

Herved skal man tillate sig å meddele at Aker fasaderåd i möte 12 ds. har uttalt:

"Öst og vestfasaden kan ikke anbefales godkjent. Nye tegninger må innsendes."

Sekreteren i fasaderådet er å treffe i Aker bygningskontroll hver onsdag og lördag kl. 12-14.

Oversendes Aker fasaderåd under henvisning til nye bilag nr. 10—11
Aker Kommune, bygningskontrollen den 18/4 1939

h. u.

462

FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN 19/4 1939
AKERS FASADERÅD. 19/4 1939
SEKRETÆR

57 av 127, P. 35. L. 16. august 1939.
2o-21.

Herr ingeniör S i d n e y G. S m i t h,
Øvre Slottsgt. 4,
O s l o.

Våningshus med garasje på gnr. 57, parsell 35 av bnr. 127, Bakkehaugen, tilhörende Alf E. Olsen.

Til de innsendte beregninger med tegninger vedrörende fundamenter, armerte plater og dragere i bjelkelag, bilag 19 og 2o, har men intet vesentlig å bemerke.

2) Skjemategning av peiser samt beregning for understöttelsen av 1ste og 2nen etasjes peiser.
3) Skjemategning av trukket rökrör.
4) Anmeldelse av varmeanlegg.
5) Planerings- og beplantningsplan.
6) Bevidnelse for at tomten er sammenföiet til et b.nr.

Byggetillatelse kan ikke meddeles för nevnte erklæring er innsendt hertil og veispörsmålet er ordnet.

Bygningssjefen i Aker, den 3. juni 1939.

Jordem ifølge Matrikkelopgave
14/11.39 RB.

Regning for gebyr er d.d. oversendt eieren og skal man gjøre opmerksom på at beløpet må være innbetalt til herredskassereren innen byggetilladelse kan meddeles.

ED.

57 av 127.P.35. 12. juni 1940.

Herr rörlegger Henry Dahl,

Johan Svensensgt. 29, Oslo.

Sentraloppvarmningsanlegg på gnr. 57,parsell 35 av bnr. 127, Bakkehaugen, tilh: Alf E. Olsen.

Anmeldelsen approberes på betingelse av at arbeidet utföres etter bygningslov av 22. februar 1924 med vedtekter og forskrifter.

A. W.

57 av 127.P.35. ED.
Bilag 25.

Norske Hager A/S,

Glückstadgt. 1, Oslo.

Hageplan for gnr. 57,parsell 35 av bnr. 127,Bakkehaugen, tilh. Alf E. Olsen.

Aker parkvesen har gitt saken sådan påtegning:

"Planen kan godkjennes. Spörsmålet om skråning mot nabo i vest eller oppsettning av en ca. 1. m. höy mur som for de nedenforliggende tomter, blir å utrede av reguleringsvesenet ved gjerdepåvisningen."

Aker reguleringsvesen har meddelt:

"Reguleringsvesenet vil ikke kreve mur mot nabo i vest."

Bygningskontrollen henhälder seg hertil.

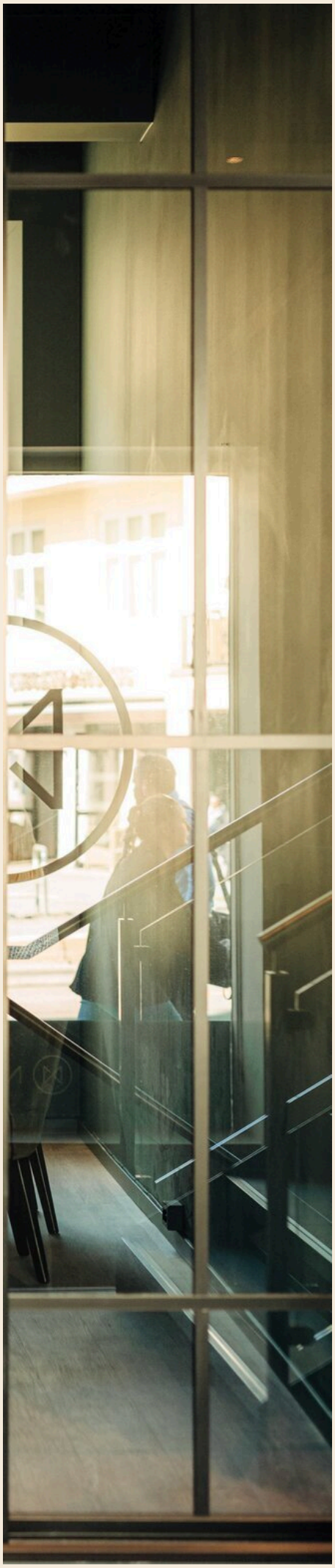
Bygningssjefen i Aker, den 14.november 1939.

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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.

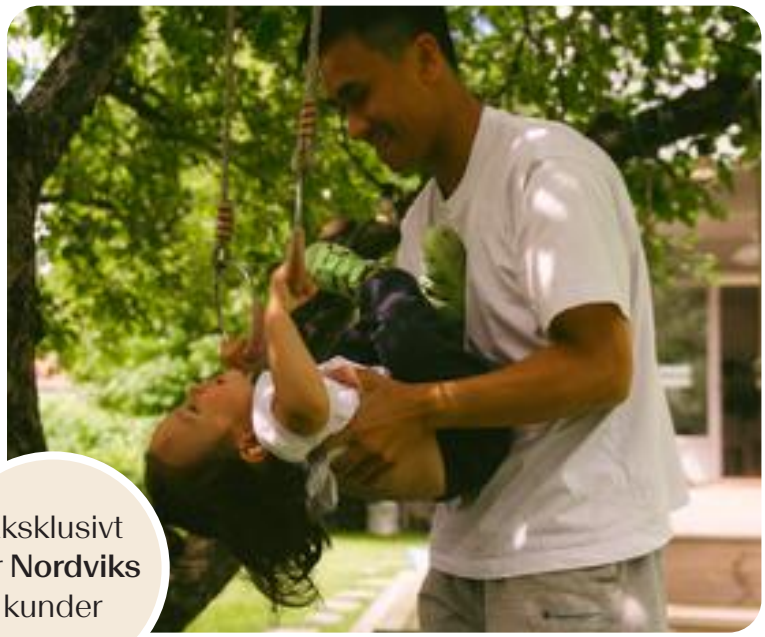


Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0055/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Carl Grøndahls vei 38 0871 OSLO
Matrikkel: Gnr 57, bnr 230, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Martin H. Vosgraff

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
m.vosgraff@nordvikbolig.no
957 24 674