GRANEBAKKEN 29

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Energiattest
Reguleringskart
Arealbekreftelse
Møte MORTENSRUD-GRENDA
Avtale bruksrett
Ferdigattester & byggetegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Granebakken 29, 1284 OSLO

OSLO kommune

gnr. 180, bnr. 159

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 21.03.2025 **Rapportdato:** 27.03.2025 **Oppdragsnr.:** 12699-1983 **Referansenummer:** OB1570

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Haraldsen **Vår ref:**

HARALDSEN TAKSERING

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

Norsk takst

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

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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig



Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport som betyr kun en visuell befaring av overflater. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve boligen. Utvendige forhold er ikke vurdert i borettslag og sameier.

Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Enebolig over tre plan. Utleiedel i underetasje med egen inngang.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Isolering ukjent , antas fra byggeår.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kontroll via loftsluke i himling fra loftplan.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1985. Nyere stedvis med vinduer fra 2013 og 2021.

Inngangsdør med glatt utførelse. Balkongdører med glass.
Terrasse med adkomst fra stuen, bygget i trekonstruksjoner. Ukjent tilstand på fundament og underliggende konstruksjoner.
Balkong i trekonstruksjoner med adkomst fra soverom i 2. etasje.
Utvendig trapp av tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av gulv med laminat, vinyl, parkett , malte vegg og himlinger.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll i underetasje stue og kjøkken, 1. etasje med kontroll i hall og stue. Loftplan med kontroll i stuen og soverom. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Boligen har elementpipe. Ingen ildsted er montert .
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.
SELGER OPPLYSER:
Selger har montert balansert ventilasjonsanlegg i hybel i 2015.
Nåværende eier har montert balansert ventilasjonsanlegg i plan 1 og 2 i 2021. Nåværende eier har utført mesteparten av snekkerarbeider (lagt nytt gulv i plan 1 og 2 og deler av hybel, montert kjøkken, montert nye skap, sparklet og malt osv). I 2015 monterte jeg større vinduer og etablerte lysgrav for soverommene i underetasjen. Tiltaket ble søkt om og godkjent i 2024. Det er lagt nytt undergulv i en del av stuen (mot vinduer) i plan 1 i forbindelse med installasjon av rør-i-rør til radiator i gulv til i plan 1. Det er en mindre nivåforskjell på ca. 1–2 mm mellom nytt og gammelt undergulv. Det er en utsparing og dør i bærevegg i underetasjen som ikke er med på tegninger. Kan ikke se at det er søkt om tiltaket.

Ingen TG-gradering settes her da dette er ment som en opplysning.

VÅTROM Gå til side

Våtrom 2. Etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover kvittering fra foretak.
Alder 2006 ifølge kvittering.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Badet inneholder dusjhjørne (dusj rett på gulv), wc, dobbelt servantskap med ett-greps blandebatterier, speil på vegg og belysning. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom .

Våtrom 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer, bilder og faktura. Membran, vvs og elektroarbeider er utført av faglærte. Enkelte tømrerarbeider er utført av selger.
Alder: 2023 / 2024.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse.
Vegger med smøremembran og mansjetter.
Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri,

Beskrivelse av eiendommen

speilskap på vegg og belysning.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova.

Bad U. etasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flislagt baderom. Badet inneholder dusjhjørne(dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i stein med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap , micro samt ventilator over kokesone. Det er montert komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Kjøkkenet fremstår med normal slitasje etter bruk. Ingen tegn til lekkasjer fra røranlegget på befaring. Det anbefales montering av Waterguard.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken underetasje:
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelere i underetasje ved teknisk rom, stoppekraner finnes også her. Videre er det etablert rørskap 1 og 2 .etasje.

Bod med opplegg for vaskemaskin i kjeller, ingen Waterguard montert som er et krav i rom uten sluk.

Opplegg for vaskemaskin i entré 1. etasje. Det er montert waterguard her.

Det er lagt nye rør-i-rør til kjøkken i plan 1, og trukket nye rør-i-rør til fordelerskap i bad i plan 2. Alle rørarbeider er utført av Høybråten Rørleggerbedrift AS.
Det er avløpsrør av plast. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i underetasje og 1. etasje. Alder fra 2014, utført av selger.
Det er installert varmepumpe, fjernvarmeanlegg fra byggeår.
Elektrisk oppvarming i boligen med gulvvarme i tillegg til radiatorvarme. Ukjent funksjon på gulvvarme.

Varmepumpe på soverom 2.etg. Tilstand på varmepumper er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.
Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg. Det er montert radiator i
plan 1 og 2 av Høybråten Rørleggerbedrift AS. I tillegg ble det montert radiator i hybel av VVS-gruppen rundt
2014/2015.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i underetasje.

Ladeboks fra Zaptec.
Sikringsskap byttet av Oslo Elektrikere AS i 2021. Elektroarbeider er utført av Proff Elektriker AS.
Koblingsboks for strøm i kjeller er skjult i kasse for ventilasjon, luke er nå etablert dog trang tilgang.
Det ble utført tilsyn av Elvia 11.10.2024. Det ble oppdaget defekt sikring. Avviket ble utbedret og tilbakemeldt til
Elvia. Saken er avsluttet.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn antas fjell.
Dreneringen er fra 1986. Mindre fornying stedvis ved underetasje grunnet etablering av blomsterbed.
Bygningen har betonggrunnmur / murblokker.
Opparbeidet skrånende tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, mottatt 07.07.2024. Utsparing i underetasje, ingen papirer fremlagt for denne endringen. Det er bygget utvendige trapper opp til plan 1. Det er ikke søkt om dette tiltaket. Videre er diverse rom som entré endret bruksområde.
Ferdigattest for fasadeendring mottatt 19.10.2023.

VURDERING AV ORIGINALE TEGNINGER:

U. etasje:
Badstue er fjernet. Åpning fra stuen til soverom, endring i vegg. Vurdert etter endret original plan tegning jf. bruksendring.

1. etasje:
Entré er etablert, tidligere vaskerom. Bygget baderom og etablert soverom med vindu i yttervegg.

2. etasje / Loftplan:
Lik plan.

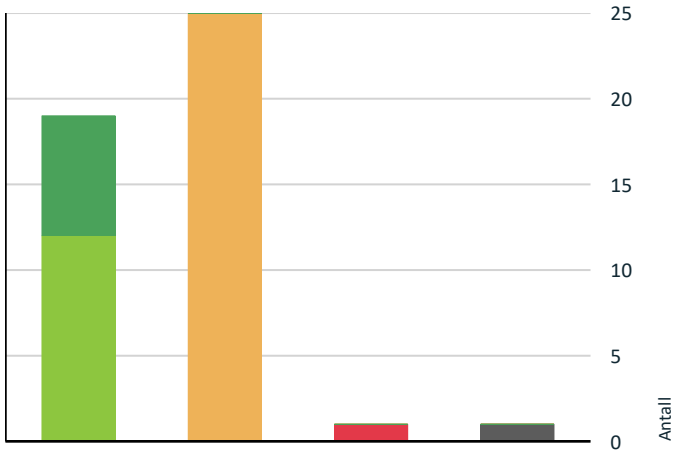
Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Det ikke er undersøkt eller foreligger opplysninger av hvilken type mur som er benyttet fra byggeår. Virker som betong/leca. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22. Tilleggsdel / frittliggende bygninger er ikke vurdert jf. forskrift til avhendingslova.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende påvist tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Takrenner har punktvise lekkasjer.

Med henvisning til byggforsk "skal det ved utkast til terreng må terrenget ha godt fall ut fra veggen. Vannet kan i tillegg ledes bort fra bygningen ved for eksempel å legge ut betongrenne på terrenget eller et fleksibelt rør som monteres på utkastet fra nedløpsrøret. Vannet renner da ikke ned i bygningens drensledning eller skader terrengoverflaten".

Krav i byggteknisk forskrift (TEK17)
TEK17 krever at fukt fra grunnvann, overvann og nedbør ikke skal trenge inn i konstruksjonene og gi fuktskader eller andre hygieniske problemer. For konstruksjoner mot grunnen innebærer det at overflatevann må ledes bort fra bygningen samt at konstruksjonene kan motstå fuktpåkjenningen fra vann som finner veien ned i grunnen.

Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Normal bruksslitasje etter alder, observert sprekk i panelbord.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det sees noen fuktmerker i undertak fra loftsrom. Ingen utslag på fukt ved bruk av fuktmåler. Statiske beregninger er ikke utført.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2 på de eldre vinduer. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Vinduer i underetasje med montering delvis inn i grunnmur med utvendig trelister. Noe uheldig løsning med tanke på fuktighet og tetting. Bør fjerne treverk og tette langs grunnmur. Det anbefales fallsikring ved lysgraver i form av rist eller lignende. Videre bør det etableres høyere avstand fra terreng til vinduskarm samt knotteplast / fuktsikring mot grunnmur (bilde av løsning vedlagt).

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Overflater med normal slitasje etter alder. Det anbefales beslag mot vegg.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overflater fremstår med noe slitasje på treverk.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Noe fraglidninger av skjøter sees. Fuktskade ved loftsstue grunnet lekkasje fra radiator. Mindre omfang.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Det anbefales montering av lekkasjevarsler i rom uten sluk eller annen form for sikring, avvik knytter seg til bod med vaskemaskin. Avvik etter dagens krav.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Eldre elementer til gulvvarme hvor utskiftninger er påregnelig.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Noe utslag på fukt ved kontroll i kjeller. Utlektede / kledde veggflater har ikke inspeksjonsmulighet som en åpen murvegg / betongvegg vil ha. Det anbefales derfor ikke å kle igjen vegger under grunn / bakkenivå. Videre er god ventilering av rommet viktig. Utvendige ventiler i grunnmur ligger lavt i forhold til terreng, dette er noe uheldig grunnet fare for fuktighet som trenger inn.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Delene er av alder som tilsier at behov for oppgraderinger kan forekomme. Tg2 etter alder.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Punktet må sees i sammenheng med drenering. Ved utgraving og bytte av eldre drenering på boliger må terrenget etableres med fall.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tg2 settes med bakgrunn i alder. Antas PE-rør som er brukt siden cirka 1970, som vil ha en anbefalt brukstid på cirka 50år.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Det er påvist andre avvik:

Overflater med normal slitasje etter alder. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner. Det kan forekomme bom, sprekker og misfarging i eldre fliser og fuger.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betrakning.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er avvik:

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner. Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Kjøkken > Underetasje > Kjøkken / entré > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkkenet fremstår med normal slitasje etter bruk.
Ingen tegn til lekkasjer fra røranlegget på befaring.
Det anbefales montering av Waterguard.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Infoland.no

Tilbygg / modernisering

Modernisering / diverse påkostninger

● Kjellerarealene er godkjent for varig opphold og leid ut som rom i egen bolig.
● Ferdigattest foreligger for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller.
● Leieinntekt: kr 14 000 per måned + strøm etter forbruk – gir en stabil inntekt som kan bidra til finansiering av boligen.
● Kjøkken i utleiedel:
o Integrert platetopp og ovn.
o Oppvaskmaskin.
o Komfyrvakt for økt sikkerhet.
o Rør-i-rør lagt fra teknisk rom til kjøkken for enkelt fremtidig vedlikehold og redusert risiko for lekkasjer.
Laget ekstra soverom i plan 1:
● Nytt gjesterom med godkjent vindu.
● Ferdigattest foreligger.
● Vindu med 3-lags glass, lav U-verdi og utvendig aluminiumsbekledning – sikrer godt inneklima, bedre isolasjon og minimalt vedlikehold.
Sikkerhet og adgang:
● Yale Doorman L3 med appløsning på inngangsdør i plan 1 – gir økt sikkerhet og fleksibel adgangskontroll via mobil.
Klima og varme:
● Varmepumpe installert på ett av soverommene – gir både kjøling om sommeren og oppvarming om vinteren, noe som gir økt komfort og lavere energikostnader.
● Fjernvarmeanlegg:
o Nye radiatorer og rør i hele huset.
o Rør-i-rør lagt til hver radiator fra teknisk rom i plan 1 og 2 – gir enklere vedlikehold, lengre levetid og redusert risiko for lekkasjer.
o I kjelleretasjen er det benyttet stålrør til radiatorer for økt holdbarhet.
o Netatmo-app løsning for de fleste radiatorene i plan 1 og 2 – muliggjør smart styring og energieffektiv oppvarming.

Ventilasjon:
● Balansert ventilasjon – Utleiedel:
o Komfovent ventilasjonsaggregat med elektrisk varmebatteri.
o Tilluft i oppholdsrom, avtrekk på bad og vaskerom mm.
o Radonmålinger utført i 2018 etter montering av ventilasjonsanlegg – verdier under krav, noe som gir tryggere innemiljø.
o Sikrer jevn og frisk lufttilførsel, reduserer fuktighet og bedrer inneklimaet.
● Balansert ventilasjon – Plan 1 og 2:
o Swegon Casa ventilasjonsaggregat med elektrisk varmebatteri.
o App-løsning tilgjengelig.
o Mulighet for ekstra styring og regulering – fleksibilitet til å optimalisere inneklimaet etter behov.
o Tilluft i oppholdsrom, avtrekk på kjøkken og bad for bedre luftkvalitet.

o Reduserer energiforbruk ved varmegjenvinning, som senker oppvarmingskostnadene.
o Gir et sunnere inneklima ved kontinuerlig utskifting av inneluften, noe som kan bidra til bedre helse og redusert risiko for fuktskader.

Røranlegg:
● Nytt rør-i-rør system fra teknisk rom til fordelerskap i plan 1 og 2 – gir økt sikkerhet og enkel tilgang ved eventuelle lekkasjer.
● Rør-i-rør til alt utstyr i huset.
● Rør-i-rør lagt frem til bad i kjeller – klargjort for oppussing.
● Kun bad i kjelleretasjen har kuplinger for redusert lekkasjerisiko.
● Rør-i-rør systemet gir økt sikkerhet mot vannskader, da eventuelle lekkasjer ledes trygt til sluk i teknisk rom.
Elektriske oppgraderinger:
● Nytt sikringsskap i 2021 (utleiedel har egen seriemåler).
● Ny varmekabel på bad i plan 1.
● Nye downlights i plan 1 og 2.
● Nye taklamper på kjøkken og stue.

Tilstandsrapport

● Oppgradert kabler og ledningsnett i hele huset for bedre kapasitet og sikkerhet.
● Nye stikkontakter og brytere installert.
● Smarthus-løsning xComfort for belysning i plan 1 og 2 – kan utvides etter behov og gir bedre kontroll over strømforbruk.
● Flere nye kurser til kjøkken i plan 1.
● Downlights montert utendørs.
● Egen kurs til varmepumpe for stabil drift.
● Ny kurs til ventilasjonsaggregat i plan 1.
● Elektrisk opplegg for ventilasjonsaggregat og vaskemaskin i utleiedel.
● Nye lamper montert i plan U.
● Ny kurs for elbillader – sikrer rask og trygg lading av elbil.
Kjøkken i plan 1:
● Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer.
● Benkeplate i stein – slitesterkt og vedlikeholdsfritt.
● Bosch mikro og stekeovn med touchdisplay.
o Stekeovn har jevn varmefordeling, Home Connect, og pyrolysefunksjon som renser ovnen automatisk.

● TV montert i høyskap med tilkobling via Google Chromecast – plassbesparende og moderne løsning.
● Skapinnredning for ryddig lagring.
● Separat kjøkkenvifte for bedre avtrekk.
● Herdet glassplate over benk – enkelt renhold og beskyttelse av veggen.
● Oras kjøkkenkran med berøringsfri funksjon og temperaturdisplay – hygienisk og vannbesparende.
Øvrige oppgraderinger:
● Elbillader Zaptec montert foran huset – fremtidsrettet løsning for elbil-eiere.
● Ny terrasse mot nordfasaden – gir et ekstra uteområde for hygge og avslapning.
● Overflateoppussing i hele huset:
o Spesialmaling på flere vegger – slitesterk og moderne finish.
o Nytt gulv i plan 1 og 2 – gir en helhetlig og moderne stil.
o Fliser i inngangsparti plan 1 – slitesterkt og lett å rengjøre.
o Nytt gulv i deler av kjelleretasjen.

Baderomsoppgraderinger:
● Bad i plan 2 totalrenovert i 2006 (Bademiljøexperten).
● Bad i kjeller modernisert i 2009 (usikkert om totalrenovering eller kun modernisering).
● Toalett i plan 1 ombygget til bad i 2023:
o Berøringsfri armatur – hygienisk og praktisk.
o Elektrisk håndkletørker – gir alltid tørre og varme håndklær.
o Dusjvegg med oppbevaring – smart plassutnyttelse.
o Innbyggingssisterne – plassbesparende og stilrent design.
o Separat avtrekksvifte + tilkobling til ventilasjonsaggregat for kontinuerlig avtrekk – sikrer godt inneklima.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Vurdering av nedløp og beslag er foretatt fra bakkeplan. Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvise lekkasjer.

Med henvisning til byggforsk "skal det ved utkast til terreng må terrenget ha godt fall ut fra veggen. Vannet kan i tillegg ledes bort fra bygningen ved for eksempel å legge ut betongrenne på terrenget eller et fleksibelt rør som monteres på utkastet fra nedløpsrøret. Vannet renner da ikke ned i bygningens drensledning eller skader terrengoverflaten".

Krav i byggteknisk forskrift (TEK17)
TEK17 krever at fukt fra grunnvann, overvann og nedbør ikke skal trenge inn i konstruksjonene og gi fuktskader eller andre hygieniske problemer. For konstruksjoner mot grunnen innebærer det at overflatevann må ledes bort fra bygningen samt at konstruksjonene kan motstå fuktpåkjenningen fra vann som finner veien ned i grunnen.

Om du må ha snøfangere på taket er avhengig av hva taket er tekket med og vinkelen på taket. Har du tak med glatt overflate, som takplater eller glatt takstein, må du ha snøfangere uansett. Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør monteres snefanger her hvor det mangler.

Takrenne ved tak over utvendig bod innehar glippe mellom tak og renne. Denne bør remonteres. Utettheter i beslag på yttertak ved gjennomføring, bør kontrolleres nærmere og eventuelle tiltak bør igangsettes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Normal bruksslitasje etter alder, observert sprekk i panelbord.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Musesperre må etableres.

Normalt vedlikehold med tiden. Musebånd bør monteres.

Termografi av yttervegger er ikke foretatt slik at underliggende konstruksjon er vanskelig å si noe om.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Kontroll via loftsluke i himling fra loftplan.

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

Det sees noen fuktmerker i undertak fra loftsrom. Ingen utslag på fukt ved bruk av fuktmåler. Statiske beregninger er ikke utført.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Loftsrom bør jevnlig kontrolleres for utettheter. Lekkasjer i eldre tak kan ikke utelukkes helt ved en visuell kontroll.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1985. Nyere stedvis med vinduer fra 2013 og 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2 på de eldre vinduer. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

Vinduer i underetasje med montering delvis inn i grunnmur med utvendig trelister. Noe uheldig løsning med tanke på fuktighet og tetting. Bør fjerne treverk og tette langs grunnmur. Det anbefales fallsikring ved lysgraver i form av rist eller lignende. Videre bør det etableres høyere avstand fra terreng til vinduskarm samt knotteplast / fuktsikring mot grunnmur (bilde av løsning vedlagt).

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Andre tiltak:

Eldre vinduer som med tiden må skiftes ut. Noe slitasje sees, påregnelig med overflatebehandling og lokale utbedringer.
Anbefales lokal utbedring av de nevnte forhold.



TG 2 Dører

Inngangsdør med glatt utførelse. Balkongdører med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres det at dørene innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med adkomst fra stuen, bygget i trekonstruksjoner. Ukjent tilstand på fundament og underliggende konstruksjoner. Cirka 21,6m2.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Overflater med normal slitasje etter alder. Det anbefales beslag mot vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrasse virker å fungere etter tiltenkt funksjon. TG2 grunnet alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong i trekonstruksjoner med adkomst fra soverom i 2. etasje. Cirka 7m2.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overflater fremstår med noe slitasje på treverk.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Terrasse virker å fungere etter tiltenkt funksjon. Behandling av overflater og lokale utskiftninger er påregnelig.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater består av gulv med laminat, vinyl, parkett , malte vegg og himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Noe fraglidninger av skjøter sees. Fuktskade ved loftsstue grunnet lekkasje fra radiator. Mindre omfang.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen kan brukes med disse avvikene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll i underetasje stue og kjøkken, 1. etasje med kontroll i hall og stue. Loftplan med kontroll i stuen og soverom. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Ingen ildsted er montert .

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pipe fra byggeår, tg2 grunnet alder. Ikke funksjonstestet. Før montering av ildsted bør kontroll av pipeløpet utføres av egnet personell.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

Andre innvendige forhold

SELGER OPPLYSER:
Selger har montert balansert ventilasjonsanlegg i hybel i 2015. Nåværende eier har montert balansert ventilasjonsanlegg i plan 1 og 2 i 2021. Nåværende eier har utført mesteparten av snekkerarbeider (lagt nytt gulv i plan 1 og 2 og deler av hybel, montert kjøkken, montert nye skap, sparklet og malt osv). I 2015 monterte jeg større

vinduer og etablerte lysgrav for soverommene i underetasjen. Tiltaket ble søkt om og godkjent i 2024. Det er lagt nytt undergulv i en del av stuen (mot vinduer) i plan 1 i forbindelse med installasjon av rør-i-rør til radiator i gulv til i plan 1. Det er en mindre nivåforskjell på ca. 1–2 mm mellom nytt og gammelt undergulv. Det er en utsparing og dør i bærevegg i underetasjen som ikke er med på tegninger. Kan ikke se at det er søkt om tiltaket.

Ingen TG-gradering settes her da dette er ment som en opplysning.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom 2. Etasje:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover kvittering fra foretak.
Alder 2006 ifølge kvittering.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist andre avvik:

Overflater med normal slitasje etter alder. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner. Det kan forekomme bom, sprekker og misfarging i eldre fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vegger virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betrakning.

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre. For ekstra sikkerhet på våtrom kan det benyttes dusjkabinett på baderom. Dette for å forhindre direkte vannsøl på gulv og vegg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er avvik:

Ingen dokumentasjon i form av bilder eller dokumenter. Ukjent tilstand på underliggende konstruksjoner. Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Virker å fungere etter tiltenkt funksjon inntil videre. Innhent ytterligere dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjikt/membranen på badet om mulig.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne (dusj rett på gulv), wc, dobbelt servantskap med ett-greps blandebatterier, speil på vegg og belysning. Innredning og garnityr med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

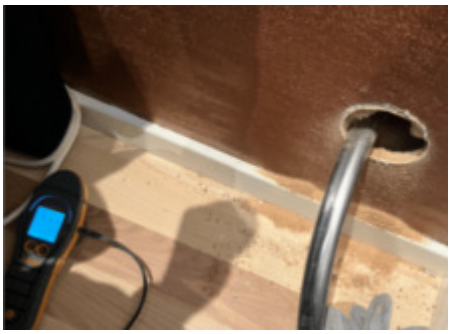
Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom .

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer, bilder og faktura. Membran, vvs og elektroarbeider er utført av faglærte. Enkelte tømrerarbeider er utført av selger.
Alder: 2023 / 2024.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

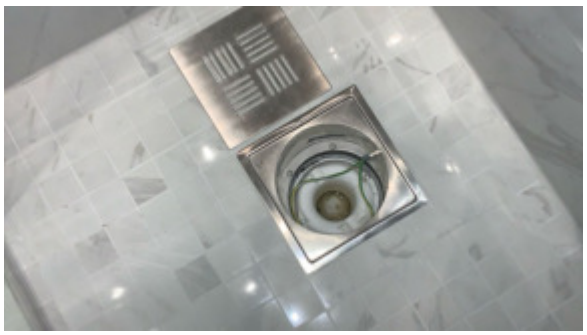
TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Vegger med smøremembran og mansjetter.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg og belysning.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renovert og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flislagt baderom. Badet inneholder dusjhjørne(dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende påvist tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Andre tiltak:

Estimatet gjelder komplett nytt baderom. Dagens løsning kan skiftes ut med dusjkabinett som er en fornuftig løsning ved å hindre vannsøl direkte på vegger for videre bruk av rommet. Eldre bad med ukjent tetthet kan føre til vannskader i tilliggende konstruksjoner. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i stein med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ fryseskap , micro samt ventilator over kokesone. Det er montert komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Kjøkkenet fremstår med normal slitasje etter bruk. Ingen tegn til lekkasjer fra røranlegget på befaring. Det anbefales montering av Waterguard.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN / ENTRÉ

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken underetasje:
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkkenet fremstår med normal slitasje etter bruk. Ingen tegn til lekkasjer fra røranlegget på befaring. Det anbefales montering av Waterguard.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

UNDERETASJE > KJØKKEN / ENTRÉ

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelere i underetasje ved teknisk rom, stoppekraner finnes også her. Videre er det etablert rørskap 1 og 2 .etasje.

Bod med opplegg for vaskemaskin i kjeller, ingen Waterguard montert som er et krav i rom uten sluk.

Opplegg for vaskemaskin i entré 1. etasje. Det er montert waterguard her.

Det er lagt nye rør-i-rør til kjøkken i plan 1, og trukket nye rør-i-rør til
fordelerskap i bad i plan 2. Alle rørarbeider er utført av Høybråten Rørleggerbedrift AS.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anbefales montering av lekkasjevarsler i rom uten sluk eller annen form for sikring, avvik knytter seg til bod med vaskemaskin. Avvik etter dagens krav.

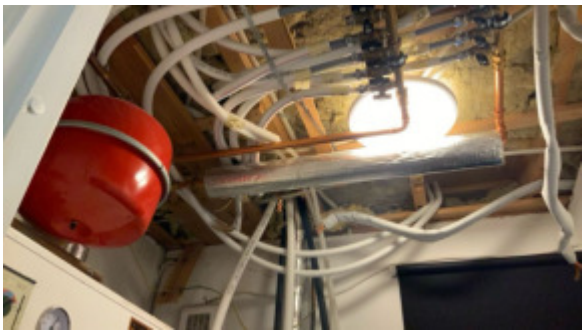
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring.

Takstkonsulenten er ikke VVS fagmann og kontrollen er noe begrenset. Kontakt rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegget hvis ønskelig.

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i underetasje og 1. etasje. Alder fra 2014, utført av selger.



u etg



1. etg

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe, fjernvarmeanlegg fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

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

TG 2 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med gulvvarme i tillegg til radiatorvarme. Ukjent funksjon på gulvvarme.

Varmepumpe på soverom 2.etg. Tilstand på varmepumper er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Eldre elementer til gulvvarme hvor utskiftninger er påregnelig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Systemet har ukjent funksjon. Ytterligere kontroll bør utføres av varmekabler.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles sentral via radiatorer på vegg. Det er montert radiator i
plan 1 og 2 av Høybråten Rørleggerbedrift AS. I tillegg ble det montert radiator i hybel av VVS-gruppen rundt
2014/2015.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i underetasje.

Ladeboks fra Zaptec.
Sikringsskap byttet av Oslo Elektrikere AS i 2021. Elektroarbeider er utført av Proff Elektriker AS.
Koblingsboks for strøm i kjeller er skjult i kasse for ventilasjon, luke er nå etablert dog trang tilgang.
Det ble utført tilsyn av Elvia 11.10.2024. Det ble oppdaget defekt sikring. Avviket ble utbedret og tilbakemeldt til
Elvia. Saken er avsluttet.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

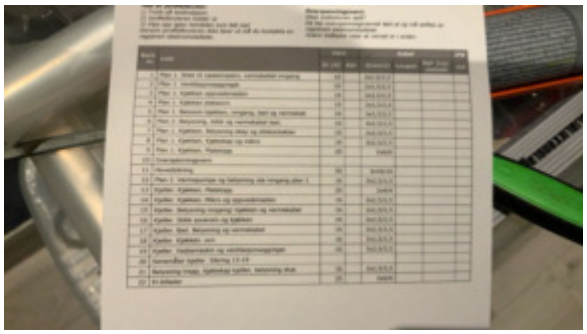
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

Tilstandsrapport





TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn antas fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1986. Mindre fornying stedvis ved underetasje grunnet etablering av blomsterbed.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Noe utslag på fukt ved kontroll i kjeller. Utlektede / kledde veggflater har ikke inspeksjonsmulighet som en åpen murvegg / betongvegg vil ha. Det anbefales derfor ikke å kle igjen vegger under grunn / bakkenivå. Videre er god ventilering av rommet viktig. Utvendige ventiler i grunnmur ligger lavt i forhold til terreng, dette er noe uheldig grunnet fare for fuktighet som trenger inn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur / murblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Delene er av alder som tilsier at behov for oppgraderinger kan forekomme. Tg2 etter alder.

Grunnmurer og støttemurer må alltid holdes under oppsyn for å avdekke store sprekker som forandrer seg over tid og tegn på jordtrykk. Det sees her tegn på enkelte ujevnheter, men disse er trolig lokalt reparert.

TG 2 Terrengforhold

Opparbeidet skrånende tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Punktet må sees i sammenheng med drenering. Ved utgraving og bytte av eldre drenering på boliger må terrenget etableres med fall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Holdes under oppsyn. Ved bytte av drenering kan fall på terrenget bedres.



Kart fra NVE vedrørende område

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tg2 settes med bakgrunn i alder. Antas PE-rør som er brukt siden cirka 1970, som vil ha en anbefalt brukstid på cirka 50år.

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

Vurdere kontroll med kamera for å avdekke eventuelle skader eller behov for tiltak. Estimatet gjelder kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

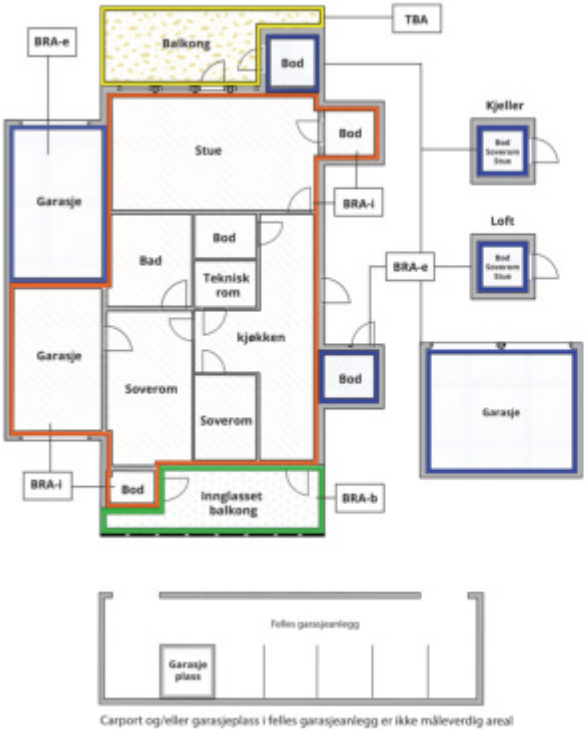
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	56			56	7
1. Etasje	80			80	22
Underetasje	71	3		74	
SUM	**207**	**3**			**29**
SUM BRA	**210**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Bad, Sue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Entré, Hall m/trapp, Kjøkken, Bad, Stue, Soverom		
Underetasje	Stue, Bad, Kjøkken / entré, Trapperom, Bod 1, Bod 2, Teknisk rom, Soverom 1, Soverom 2	Bod utvendig	

Kommentar

Takhøyde U. etg 2,35M
Takhøyde 1 og 2. etg ca 2,35M. Delvis med høyde under 1,90M.

Bod utvendig cirka 3m2.
Terrasse fra stuen 1. etasje cirka 21,6m2
Balkong fra soverom 2 etasje cirka 7m2.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, mottatt 07.07.2024. Utsparing i underetasje, ingen papirer fremlagt for denne endringen.
Det er bygget utvendige trapper opp til plan 1. Det er ikke søkt om dette tiltaket. Videre er diverse rom som entré endret bruksområde.
Ferdigattest for fasadeendring mottatt 19.10.2023.

VURDERING AV ORIGINALE TEGNINGER:

U. etasje:
Badstue er fjernet. Åpning fra stuen til soverom, endring i vegg. Vurdert etter endret original plan tegning jf. bruksendring.

1. etasje:
Entré er etablert, tidligere vaskerom. Bygget baderom og etablert soverom med vindu i yttervegg.

2. etasje / Loftplan:
Lik plan.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til kommunen.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Elektro og rør. Det foreligger kvitteringer på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Hvis balkongbrystningen eller underkanten av vinduet ligger mellom 5,0 m og 7,5 m over terreng, kan vinduet eller balkongen benyttes som rømningsvei hvis man sørger for tiltak som gir tilfredsstillende sikkerhet ved rømning, for eksempel fastmontert stige med ryggbøyler på veggen.
For å tilrettelegge for sikker rømning bør det monteres stige også når høyden er mindre enn 5,0 m.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.3.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Jamil Hayat	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	180	159		0	351.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Granebakken 29

Hjemmelshaver
Hayat Jamil

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet tomt med blant annet gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Godkjenning på bygget fra kommunen ved ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OB1570

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Faktura

Fakturanummer 1526

Jamil Hayat
granbakken 29
1284 OSLO

Kundenr. 16
Fakturadato 24.04.2023
Leveringsdato 24.04.2023
Forsinkelsesrente Ved betaling etter forfall beregnes rente etter forsinkelsesrenteloven

Beskrivelse	Antall	Enhet	Enhetspris	Rabatt	Sum
Arbeid	4,50	stk	1 200,00	25,00%	4 050,00
Bil/bil materiell	1,00	stk	600,00	25,00%	450,00
Vinkelkran m/kule 1/2" x 1/2"	1,00	stk	212,50	25,00%	159,38
Forstillingskran 1/2" x 10mm lang	2,00	stk	195,00	25,00%	292,50
Tilbakeslagsventil Avsink. fri 1/2"	1,00	stk	548,75	25,00%	411,56
Ansatsnippel messing 1/2"R	2,00	stk	59,50	25,00%	89,25
Tippunion 15 x 1/2" utvendig forkrommet	1,00	stk	160,00	25,00%	120,00
Rettnippel 1/2" x 3/4"	2,00	stk	173,75	25,00%	260,63

Siste faktura gjeldende rørlegger arbeider på bad Granebakken 29

Ekskl. mva	4 666,66
Mva (25 %)	1 166,66
Avrunding	-0,32

Forfallsdato 24.05.2023
KID 15260045
Angis ved betaling
Bankkonto 1506.28.63525

Å betale **5 833,00**

Adresse
HØYBRÅTEN RØRLEGGERBEDRIFT AS
Ellingsrudveien 5B
1089 OSLO

Telefon
90897311

E-post/nettside
hbrorlegger@gmail.com

Organisasjonsnr.
923 701 753 MVA
Foretaksregisteret

Faktura

Fakturanummer 1042

Jamil Hayat
granbakken 29
1284 OSLO

Kundenr. 16
Fakturadato 07.03.2021
Leveringsdato 07.03.2021
Forsinkelsesrente Ved betaling etter forfall beregnes rente etter forsinkelsesrenteloven

Beskrivelse	Antall	Enhet	Enhetspris	Sum
Avtalt pris	1,00	stk	56 350,00	56 350,00

Montert og tilkoblet 4 stk rad i 2 etg
Montert og tilkoblet 2 stk rad i 1 etg, kjøkken og toalett
Opplegg til VM entre med vannstopper og avløp
Tilkoblet varmeanlegg i tekniskrom
Byttet eks kar
Byttet rør til fordeler skap 2 etg fra tekniskrom

Ekskl. mva	45 080,00
Mva (25 %)	11 270,00
Avrunding	0,00

Forfallsdato	06.04.2021
KID	10420040
Angis ved betaling	
Bankkonto	15062863525
Å betale	**56 350,00**

Adresse
HØYBRÅTEN RØRLEGGERBEDRIFT AS
Ellingsrudveien 5B
1089 OSLO

Telefon
90897311

E-post/nettside
hbrorlegger@gmail.com

Organisasjonsnr.
923 701 753 MVA
Foretaksregisteret

Faktura

Fakturanummer 1504

Jamil Hayat
granbakken 29
1284 OSLO

Kundenr. 16
Fakturadato 24.03.2023
Leveringsdato 24.03.2023
Forsinkelsesrente Ved betaling etter forfall beregnes rente etter forsinkelsesrenteloven

Beskrivelse	Antall	Enhet	Enhetspris	Rabatt	Sum
Arbeid	3,00	stk	1 200,00	25,00%	2 700,00
Bil/bil materiell	1,00	stk	600,00	25,00%	450,00
Lufteventil Durgo 50/75	1,00	stk	1 418,75	25,00%	1 064,06
Dobbelmuffe 50 mm PP	1,00	stk	131,25	25,00%	98,44
Bend pp 50 mm 45 gr	2,00	stk	122,25	25,00%	183,38
Union 15 x 1/2" med innvendig gjenger	1,00	stk	363,75	25,00%	272,81
Støttehylse 15 x 2,5 mm MultipexStøttehylse 15 x 2	1,00	stk	27,63	25,00%	20,72
Geberit bend m/50 stuss	1,00	stk	725,00	25,00%	543,75

Montert Geberit sisterne som da er levert av kunden selv. Koblet til vann og avløp med spesialbend og durgoventil.

Forfallsdato 23.04.2023
KID 15040041
Angis ved betaling
Bankkonto 1506.28.63525

Ekskl. mva	4 266,53
Mva (25 %)	1 066,63
Avrunding	-0,16
Å betale	**5 333,00**

Adresse
HØYBRÅTEN RØRLEGGERBEDRIFT AS
Ellingsrudveien 5B
1089 OSLO

Telefon
90897311

E-post/nettside
hbrorlegger@gmail.com

Organisasjonsnr.
923 701 753 MVA
Foretaksregisteret

Dokumentasjon: Bad 1 etg

Prosjektinformasjon:

Bad 1 etg
granbakken 29
1284 oslo

Overleveringsdato: 05.04.2023

Denne dokumentasjonen er utarbeidet av:

Org: 923701753
Firma: Høybråten Rørleggerbedrift AS

Dette dokumentet er et underlag for arbeidet som er utført, samt dokumenterer valg av løsninger og bruk av produkter. Vårt mål har vært å levere god kvalitet med hensyn til utførelse, funksjon og levetid.

Rørlegger

1. Rørlegger

Det er utført rørarbeider på våtrommet. Arbeidet er utført i hht rørhåndboka, leverandørens monterings anvisning og bransjestandard.

2. Sluk

Det har blitt montert et nytt sluk på våtrommet.

Det er montert gulvsluk på våtrommet. Sluket er montert så det lett kan rengjøres og vedlikeholdes. Produktet er montert i henhold til produktets monteringsanvisning.

Monteringsrekkefølge og ansvarsfordeling

- Rørleggeren har hatt ansvar for å montere sluket og en eventuell forhøyningsring på riktig sted, etter riktig metode og i riktig høyde ifølge monteringsanvisning og utførelsesgrunnlag.
- Rørleggeren har hatt ansvaret for å forsegle sluket med egnet lokk etter montering for å unngå at sluket og røret fylles med betong, søppel osv.
- Golvleggeren/membranleggeren har kontrolleret at sluket er montert i riktig høyde og i vater, at det er stabilt, og at det var klart til montering av membran.
- Golvleggeren/membranleggeren monterert membran og eventuelle mansjetter/forsterkningsbånd.
- Golvleggeren/membranleggeren monterert evntuelt klemringen i henhold til monteringsanvisningen for sluk med klemring.
- Rørleggeren har utført en sluttkontroll av sluket når alle arbeidene er ferdigstilt, det vil si å kontrollere om det er mulig å ta opp vannlåsen, om sluket er renset.

3. Avløp

Det er montert nytt røropplegg på våtrommet. Avløpsinstallasjonen er dimensjoneret og utført slik at avløpsvann kan ledes bort i takt med tilført vannmengde. Slik ivaretar man god hygiene og helse og unngår at det oppstår ulemper som lukt, støy, oversvømmelse eller skader på bygningen eller installasjonen. Eksisterende avløp i gulv har blitt brukt som utgangspunkt. Arbeidet er utført etter produktetsanvisning og gjeldene krav.

Det er lagt opp avløp til wc.

Det er lagt opp avløp til servant.

4. Vanntilførsel

Det har blitt lagt nye vannrør på våtrommet

Det er lagt skjult rørføring, type RØR-i-RØR system, på våtrommet noe som gjør det mulig å skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Alle rørene er trekt fra et rørskap som har avrenning til våtrommet. Montasjen er utført i henhold til det valgte produktets monteringsanvisning, samt Rørhåndboka.

Det er lagt opp vanntilførsel til wc.

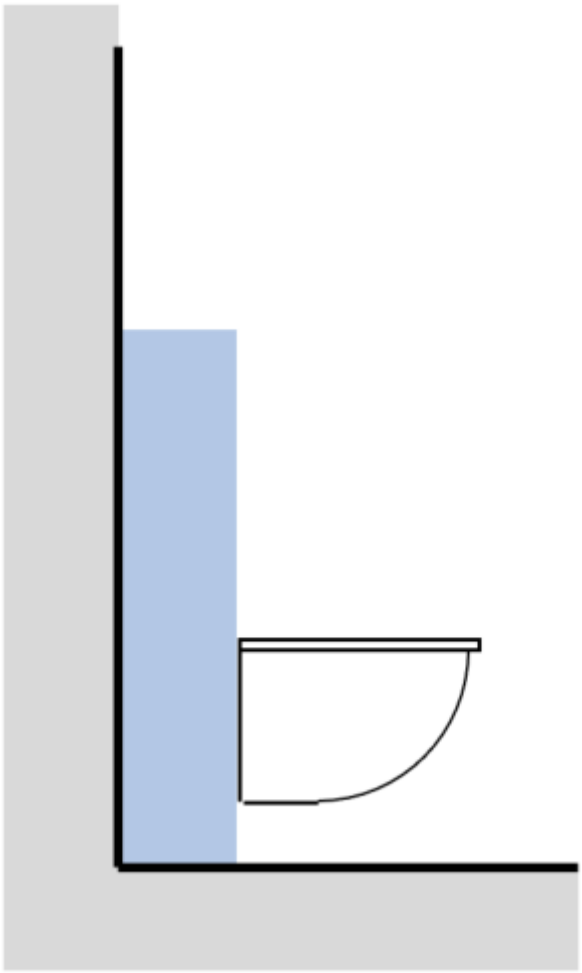
Det er lagt opp vanntilførsel til servant.

Det er lagt opp vanntilførsel til dusj.

5. Toalett

Det er montert vegghengt toalett med innbygningsisterne på våtrommet.

Toalettsisternen er montert utenpå veggen som figuren viser. Veggen er utført med tett membran bak sisternen før montering. Sisternen er kledd med materialer som er fuktbestandig. Monteringen har blitt gjort i henhold til produktets anvisning.



Faktura

Fakturanummer 1440

Jamil Hayat
granbakken 29
1284 OSLO

Kundenr. 16
Fakturadato 18.01.2023
Leveringsdato 18.01.2023
Forsinkelsesrente Ved betaling etter forfall beregnes rente etter forsinkelsesrenteloven

Beskrivelse	Antall	Enhet	Enhetspris	Rabatt	Sum
Arbeid	25,00	stk	1 200,00	25,00%	22 500,00
Bil/bil materiell	1,00	stk	600,00	25,00%	450,00
Blandeventil term 1/2" utvendig gjenger	1,00	stk	2 500,00	25,00%	1 875,00
Muffe messing 1/2"R	2,00	stk	61,63	25,00%	92,45
Albue messing, innvendig /utvendig gjenger 3/8"	2,00	stk	113,00	25,00%	169,50
TIPPUNION 15X1/2" UTV. FKR	5,00	stk	150,00	25,00%	562,50
Sluk K-plast 75 mm side	1,00	stk	1 068,75	25,00%	801,56
BEND PP 75 MM	3,00	stk	77,00	25,00%	173,25
Utskiftningsledd for 15 mm Pexrør	1,00	stk	662,50	25,00%	496,88
Glidemiddel	3,00	stk	251,25	25,00%	565,31
Ansatsnippel 1/2 mess	1,00	stk	51,25	25,00%	38,44
T-RØR MESSING 1/2"R	2,00	stk	262,50	25,00%	393,75
Kropp for T-rør 1/2" x 1/2"I. x 1/2"	1,00	stk	213,75	25,00%	160,31
Dobbelmuffe 32 mm PP Wafix hvit	1,00	stk	100,38	25,00%	75,29
Ters PP 32 mm Wafix hvit	1,00	stk	62,50	25,00%	46,88
Vinkelkran ½" x 10mm m/kule	3,00	stk	180,00	25,00%	405,00
Union 12 x 3/8" innvendig forkrommet	1,00	stk	113,25	25,00%	84,94
Plugg 6-12 gul FPL	5,00	stk	73,75	25,00%	276,56
Vannlås kjøkken enkel 1 1/2"-50 mm	1,00	stk	918,75	25,00%	689,06
FPL Albue 1/2x15	1,00	stk	228,75	25,00%	171,56
Slangeklemme	1,00	stk	16,25	25,00%	12,19
Overgang kort PP 75-50 mm Jotiflex	1,00	stk	111,63	25,00%	83,72
Fordelerskap 2017 5+5	1,00	stk	4 736,25	25,00%	3 552,19
Veggboks 1/2" Standard	5,00	stk	662,50	25,00%	2 484,38
Rør i rør	50,00	m	49,75	25,00%	1 865,63
Fordeler m/3 kurser 1/2"x3*4"	1,00	stk	402,50	25,00%	301,88
Fordeler m/ 2 kurser 1/2"x3/4"	3,00	stk	337,00	25,00%	758,25
Kappe fordeler inkl. pakning 3/4	2,00	stk	66,88	25,00%	100,32
Vinkel-kuleventil for fordeler 1/2" x 3/4"	2,00	stk	312,38	25,00%	468,57
Pex-kuplinger	30,00	stk	76,50	25,00%	1 721,25
Tetningsmembran for veggboks 2012	4,00	stk	50,50	25,00%	151,50
Dreneringsmuffe kit 25mm	1,00	stk	357,25	25,00%	267,94

Adresse
HØYBRÅTEN RØRLEGGERBEDRIFT AS
Ellingsrudveien 5B
1089 OSLO

Telefon
90897311

E-post/nettside
hbrorlegger@gmail.com

Organisasjonsnr.
923 701 753 MVA
Foretaksregisteret

Faktura

Fakturanummer 1440

Jamil Hayat
granbakken 29
1284 OSLO

Kundenr. 16
Fakturadato 18.01.2023
Leveringsdato 18.01.2023
Forsinkelsesrente Ved betaling etter forfall beregnes rente etter forsinkelsesrenteloven

Beskrivelse	Antall	Enhet	Enhetspris	Rabatt	Sum
Faktura gjelder for følgende arbeider:					
Plugget eksisterende kobber rør i gulv og vegg (gamle kobber rør fjernes når rehab av bad i kjeller starter)					
Nytt rør i rør anlegg bad 1 etg					
Lagt opp rør til nytt sluk fra eksisterende avløp i gulv					
Trukket om rør til eksisterende radiator ned til teknisk rom med rør som er beregnet for forbruksvann.					
Omkoblet under kjøkkenvask med tilkobling av nye vannrør til batteri.					

Forfallsdato 17.02.2023
KID 14400048
Angis ved betaling
Bankkonto 1506.28.63525

Ekskl. mva	33 436,85
Mva (25 %)	8 359,21
Avrunding	-0,06
Å betale	**41 796,00**

Adresse
HØYBRÅTEN RØRLEGGERBEDRIFT AS
Ellingsrudveien 5B
1089 OSLO

Telefon
90897311

E-post/nettside
hbrorlegger@gmail.com

Organisasjonsnr.
923 701 753 MVA
Foretaksregisteret

VVS GRUPPEN AS
RAVNÅSVEIEN 1

1254 OSLO

Telefon/fax 22 04 04 06 / 22 04 04 00
Bankgiro 2351 73 59130
Postgiro
Foretaksregisteret 982677416 MVA

Faktura 43321

Shakeel Hayat
Granebakken 29

1284 Oslo

Lev.adr.
Granebakken 29

1284 Oslo

Fakturadato 31.10.2014 Sidenr. 1
Bet.bet Netto per 10 dager
Lev.dato 31.10.2014
Lev.bet.
Sendt pr.
Forf.dato 10.11.2014
Deres ref.
Vår ref. SARFRAZ / CHRISTIAN
Best.ref.
Selger
Ordrenr. 1282
Kundenr. 38168

Varenr	Betegnelse	Enhet	Pris	Antall	Beløp
MONTERT 3 STK. RADIATORER. KOBLET TIL TUR OG RETUR LEDNING. LAGT OPP VANN OG AVLØP TIL KJØKKEN.					
400	BIMATERIELL	STK	350,00	1,00	350,00
300	SERVICEBIL	STK	336,00	1,00	336,00
	Spesifikasjon av timer:				
010	Timer		500,00	30,00	15 000,00

08.11.14
Bet nr. 1729
DnB

Mvagrl. 15 686,00 25,00% mva. 3 921,50 Sum 19 607,50

Kvittering

Innbetalt til konto	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
2351 73 59130	19 607,50		6523296581

Betalingsinformasjon

Fakturanr. 43321
Dato 31.10.2014
Kundenr. 38168

GIRO

Betalings-frist 10.11.2014

Underskrift ved girering

Betalt av
Shakeel Hayat
Granebakken 29

1284 Oslo

Betalt til
VVS GRUPPEN AS
RAVNÅSVEIEN 1

1254 OSLO

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
	19 607	50	< > 2351 73 59130	<6523296581>

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302250057

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jamil Hayat	Shazia Parveen

Gateadresse
Granebakken 29

Poststed	Postnr
Oslo	1284

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 33146609

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250057

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Toalett i 1. etasje er bygget om til bad av nåværende eier. Snekkerarbeider, inkludert tetting av tidligere vindu, er utført av eier. Rørarbeider, toppmembran og elektroarbeider er utført av fagfolk.
Arbeid utført av	Egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, det er lagt toppmembran av Membranspesialisten AS.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Toalett i plan 1 er bygget om til bad. Det er lagt nye rør-i-rør til kjøkken i plan 1, og trukket nye rør-i-rør til fordelerskap i bad i plan 2. Alle rørarbeider er utført av Høybråten Rørleggerbedrift AS. Det er montert radiator i plan 1 og 2 av Høybråten Rørleggerbedrift AS. I tillegg ble det montert radiator i hybel av VVS-gruppen rundt 2014/2015.
Arbeid utført av	Høybråten rørleggerbedrift AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I 2022 ble det oppdaget skjeggkre i underetasjen. Selger kontaktet Rentox service AS, og det ble iverksatt tiltak med utlegging av åte. Etter dette er det ikke observert skjeggkre.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sikringsskap byttet av Oslo Elektrikere AS i 2021. Elektroarbeider er utført av Proff Elektriker AS.
Arbeid utført av	Oslo Elektrikere AS og Proff Elektriker AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble utført tilsyn av Elvia 11.10.2024. Det ble oppdaget defekt sikring. Avviket ble utbedret og tilbakemeldt til Elvia. Saken er avsluttet.

Document reference: 302250057

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er montert ladeboks fra Zaptec.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nåværende eier har montert balansert ventilasjonsanlegg i hybel i 2015. Nåværende eier har montert balansert ventilasjonsanlegg i plan 1 og 2 i 2021. Nåværende eier har utført mesteparten av snekkerarbeider (lagt nytt gulv i plan 1 og 2 og deler av hybel, montert kjøkken, montert nye skap, sparklet og malt osv). I 2015 monterte jeg større vinduer og etablerte lysgrav for soverommene i underetasjen. Tiltaket ble søkt om og godkjent i 2024. Det er lagt nytt undergulv i en del av stuen (mot vinduer) i plan 1 i forbindelse med installasjon av rør-i-rør til radiator i gulv til i plan 1. Det er en mindre nivåforskjell på ca. 1–2 mm mellom nytt og gammelt undergulv. Det er en utsparing og dør i bærevegg i underetasjen som ikke er med på tegninger. Kan ikke se at det er søkt om tiltaket.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utsparing i yttervegg samt montering av nytt vindu.

Arbeid utført av: BFL Construction AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Underetasjen er leid ut som rom i egen bolig. Rommene er godkjent for varig opphold.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Underetasjen er ikke godkjent som en egen separat boenhet, men rommene er godkjent for varig opphold og har egen inngang. Underetasjen leies ut som rom i egen bolig.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rommene i underetasjen er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel og er godkjent for varig opphold. Ferdigattest foreligger.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble sendt søknad til plan og bygg om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Ferdigattest for bruksendring foreligger.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble målt radon i underetasjen. Alle verdiene var under 100 Bq/m³.

21.1 Radonmåling

År: 2018

Verdi: Under 100 Bq/m³

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250057

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Huset ble kjøpt av to brødre i 2014. Nåværende eier hadde 50 % eierandel frem til 2022 og kjøpte ut broren i 2022. Nåværende eier har bodd i hybel frem til 2020. Den andre broren bodde i plan 1 og 2 og flyttet ut rundt 2020. Vaskerom/ inngangspartiet i plan 1 ble pusset opp og flislagt rundt 2015. Nåværende eier har ikke kjennskap til hvordan dette ble utført da dette ble pusset opp av broren. Inngangspartiet i plan 1 benyttes både som inngang og vaskerom. På tegningene er rommet angitt som vaskerom, og det er ikke søkt om bruksendring. Det er bygget utvendige trapper opp til plan 1. Det er ikke søkt om dette tiltaket. Det oppstår tidvis en lyd fra rørsystemet ved spyling av toalettet. Lyden er ikke konstant. Dette er blitt undersøkt av rørlegger, som ikke fant noen feil.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250057

Tilleggskommentar

I inngangen til hybelen var det tidligere lagt fliser. Disse er fjernet, og det er lagt laminat. I gulvet er det eksisterende varmekabler. Laminat tåler varmekabler, men kanskje ikke kontinuerlig full effekt, og effekten på varmekablene er ikke vurdert, men det har ikke vært noen problemer. Det er ikke montert lekkasjestopper i vaskerom hybel. Stue hybel. Litt usikker på om varmekabel fungerer. Det er montert radiator i rommet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302250057

E-Signing validated

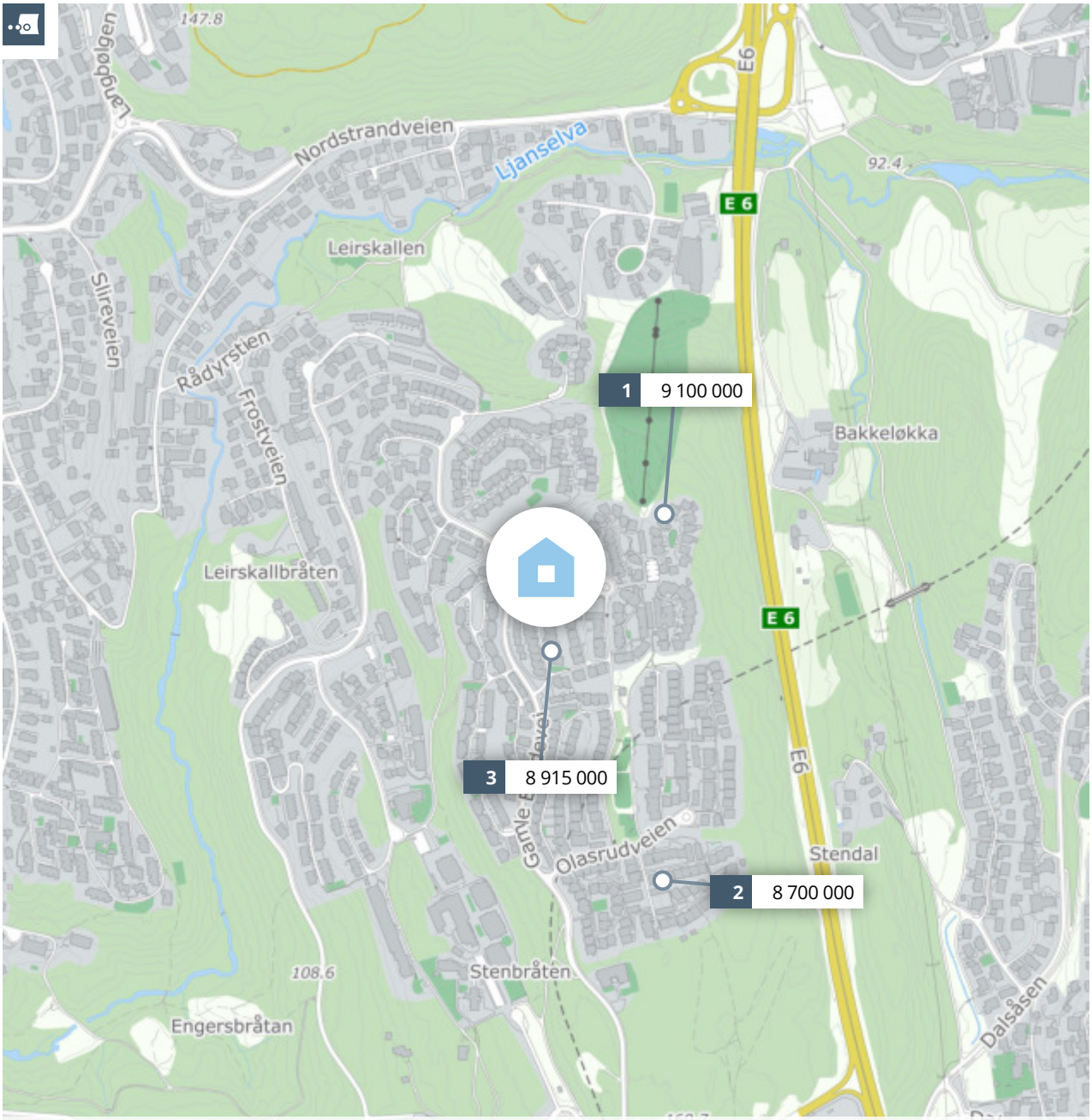
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jamil Hayat	75b6a83bc87ffe1339bd2346f97845d57dacefa3	20.03.2025 18:26:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Shazia Parveen	9800ea35fe775218ef19e800c1cfedbe08ea494a	20.03.2025 18:30:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 302250057

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

GRANEBAKKEN 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 24.02.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Granebakken 29, 1284 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 180 BNR 159 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MORTENSRUD

Verdivurdert til

9 350 000

-	9 350 000	48 698
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	192 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						351 m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

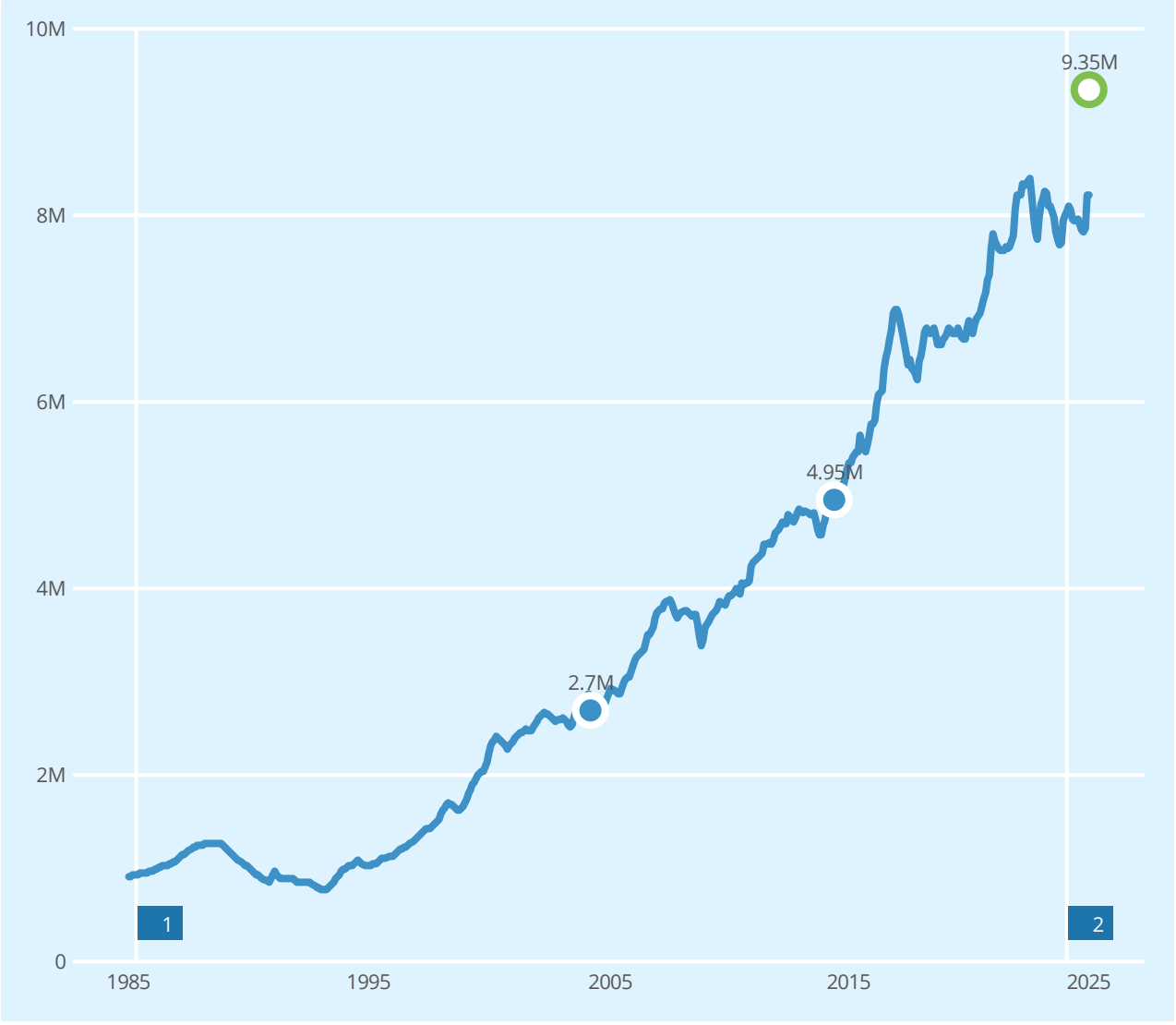
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Granebakken 56				16.01.2024	9 400 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**39 738**
	229 m²	1991	269 m²	5 sov						
2	Olasrudveien 107				29.11.2021	8 000 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**44 388**
	196 m²	1986	241 m²	5 sov						
3	Gamle Bygdevei 119				23.05.2022	8 500 000	**8 915 000**	0	8 915 000	**47 420**
	188 m²	1986	247 m²	4 sov						

Et av områdets mest påkostede hjem med meget høy teknisk standard. Hjemmet byr på mulighet for utleie ved å leie ut deler av egen bolig. Hjemmet er påkostet over tid, og av bemerkelsesverdige oppgraderinger kan det nevnes flere energivennlige tiltak, som gjør at hjemmet er rimeligere i drift og får lavere bokostnader. Balansert ventilasjon gir høy luftkvalitet, bad i samtlige etasjer gir fleksibilitet. Nytt kjøkken nyere gulv, og to nyere bad. Hjemmet er innholdsrikt, og underetasjen har fått vinduer som tilfredsstiller krav for å få det godkjent til varig opphold, det informeres om at tegninger foreløpig ikke er sendt inn til kommunen ifølge eier, men når dette er gjort kan boligen skilte med totalt 6 soverom. Eksisterende byggetegninger er ikke gjennomgått av megler, men basert på informasjon fra eier. Solforholdene er gode med sol hele dagen, to uteplass-soner, og garasjeplass i rekke. Hjemmet fremstår som innflytningsklart, anbefalt en liten runde med utvending maling for å få totalpakken til å fremstå på det nivået.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.06.2014	24.06.2014	20.08.2014	4 800 000	4 950 000	0	4 950 000	3
02.04.2004	14.04.2004	25.06.2004	2 650 000	2 700 000	-	2 700 000	
06.08.1985		06.08.1985	-	50 640	-	50 640	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. påkostet enebolig med god standard og utleiemulighet.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i MORTENSRUD grunnkrets nå

4
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

109
dager

Eneboliger solgt i MORTENSRUD grunnkrets siste 9 mnd

14
eneboliger solgt

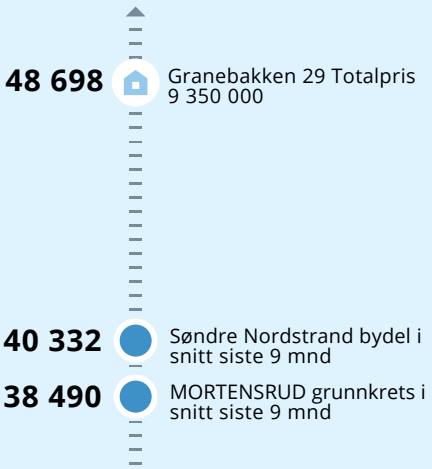


Solgt i snitt i løpet av

68
dager

for 2.4% under prisantydning

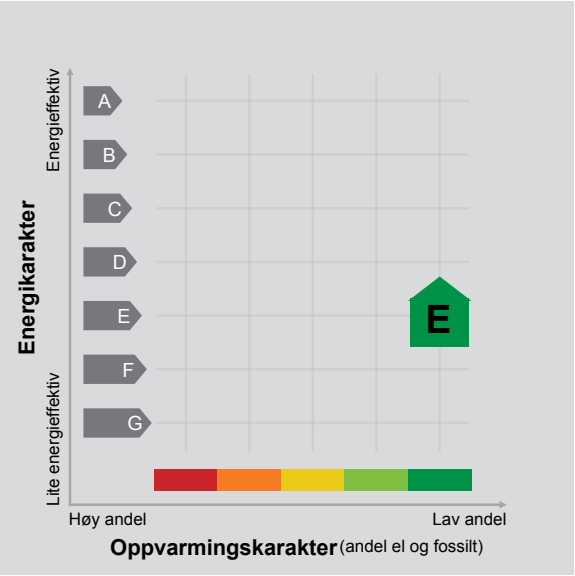
Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Granebakken 29
Postnummer	1284
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	180
Bruksnummer	159
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80990219
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-89957
Dato	10.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 30 824 kWh pr. år

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

13 412 kWh elektrisitet	17 412 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Isolering av gulv mot grunn
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot grunn

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

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: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

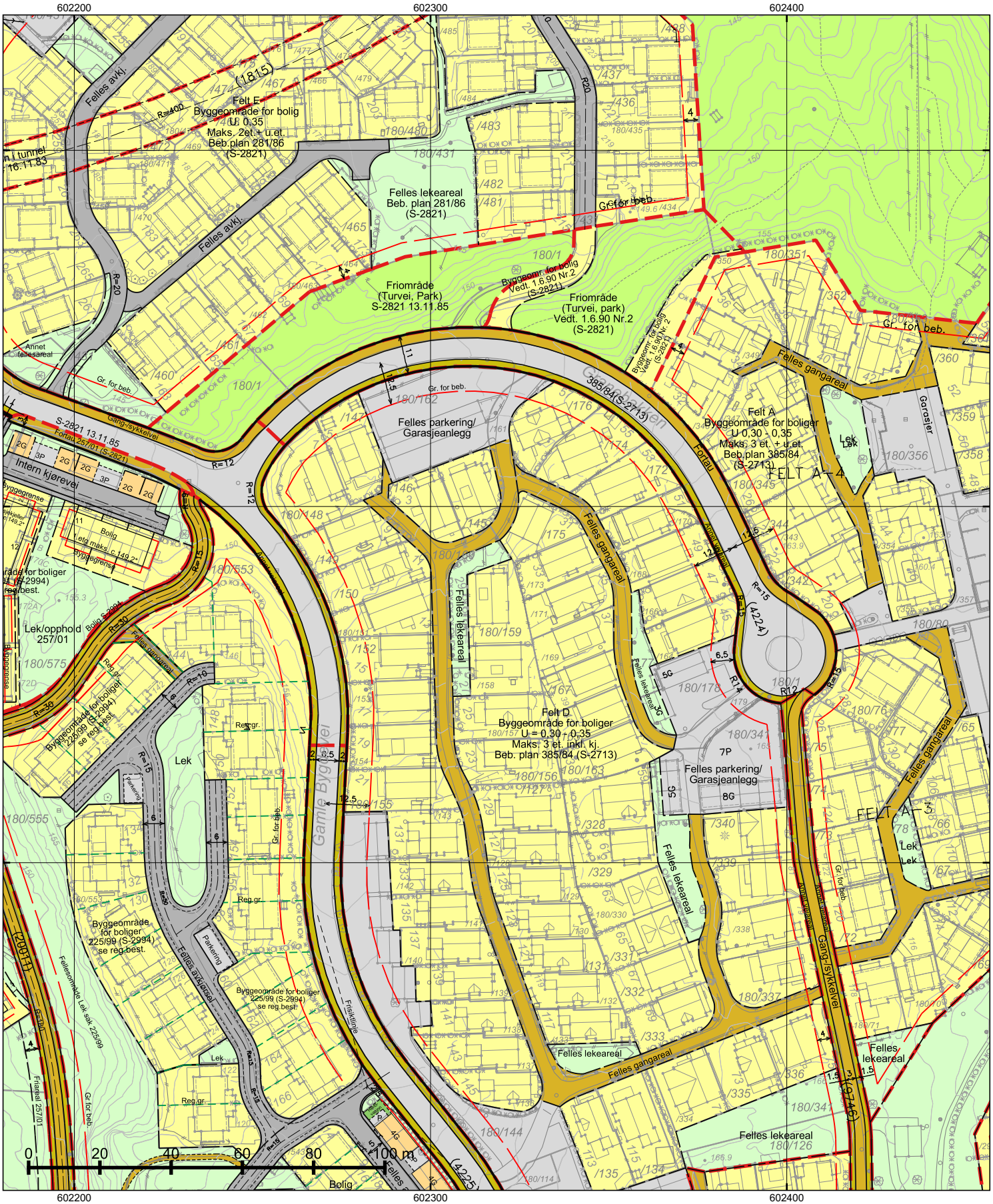
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

REGULERINGSKART


602200
602300
602400
6637000
6636900
6636800
Felt E
Byggeområde for bolig
U: 0,35
Maks. 2et.+ u.et.
Beb.plan 281/86
(S-2821)
Felles avkj.
Felles lekeareal
Beb. plan 281/86
(S-2821)
Friområde
(Turvei, Park)
S-2821 13.11.85
Friområde
(Turvei, park)
Vedt. 1.6.90 Nr.2
(S-2821)
Byggeområde for bolig
Vedt. 1.6.90 Nr.2
(S-2821)
Felles parkering/
Garasjeanlegg
Felt A
Byggeområde for boliger
U 0,30 - 0,35
Maks. 3 et. + u.et.
Beb.plan 385/84
(S-2713)
FELT A – 4
FELT A – 3
Felles gangareal
Felles lekeareal
Garasjer
Lek
Felt D
Byggeområde for boliger
U = 0,30 - 0,35
Maks. 3 et. inkl. kj.
Beb. plan 385/84 (S-2713)
Felles parkering/
Garasjeanlegg
7P
8G
5C
Gamle Bygdevei
Gang-/sykkelvei
Fortau
Intern kjørevei
Lek/opphold
257/01
Byggeområde for boliger
225/99 (S-2994)
se reg.best.
Byggeområde
for boliger
225/99 (S-2994)
se reg.best.
Felles avkjørsel
Parkering
Reg.gr.
Gr. for beb.
Annet vegareal
Annet veggrunn
Friskluftinntak
Bolig
Annet felles areal
Gang-/sykkelvei
Fortau 257/01 (S-2821)
Felles lekeareal
Felles lekeareal 3G
Felles gangareal
Felles lekeareal
Felles lekeareal
Felles lekeareal
Felles lekeareal
Felles gangareal
Felles gangareal
Felles gang

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - p-hus
- 77 - Annet fellesareal avgrensing
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

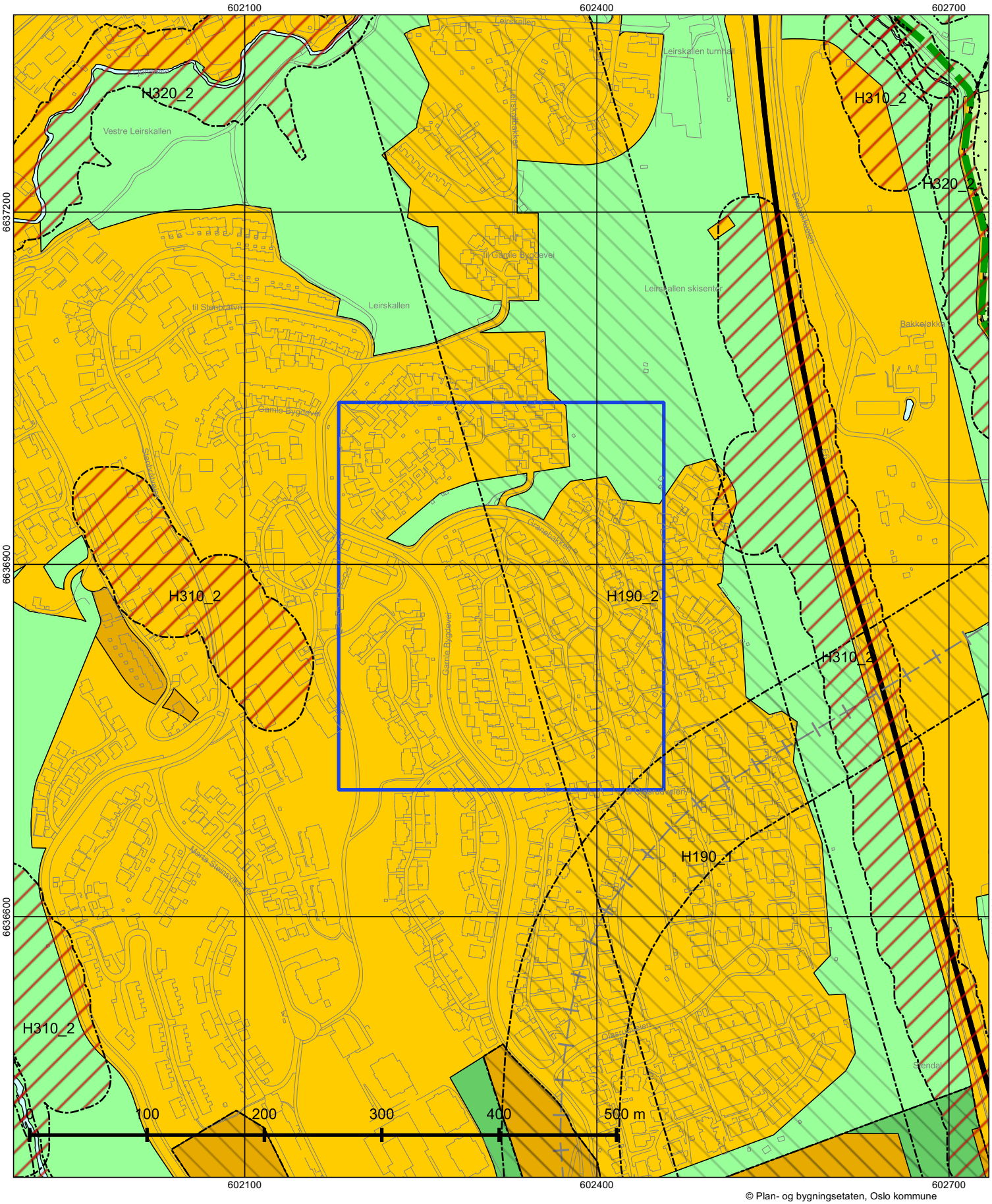
Dato: 06.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 139310/ 86506979
Adresse: GRANEBAKKEN 29
Gnr/Bnr: 180/159
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3003610
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139310/86506979
Deres ref.: 42491/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ansh Chattree
GRANEBAKKEN 29

Dato: 06.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506979
8352732

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.180 BNR. 159

Vi viser til bestilling av 20250306 for GRANEBAKKEN 29.

GNR. 180 BNR. 159

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.03.1985.

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

351 m²

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

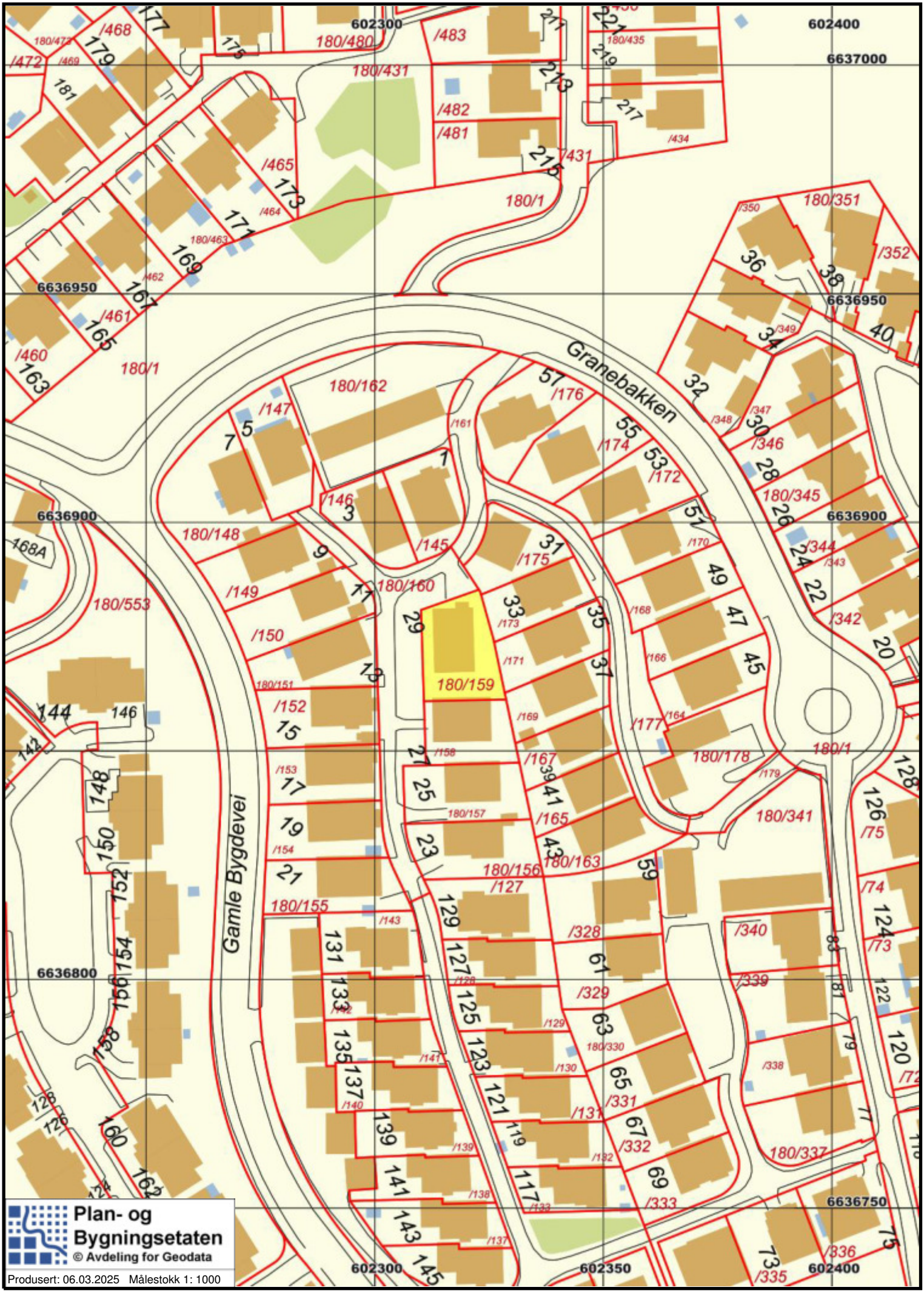
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Granebakken
Gamle Bygdevei
180/159
180/160
180/162
180/148
180/149
180/150
180/151
180/152
180/153
180/154
180/155
180/156
180/157
180/158
180/163
180/165
180/167
180/168
180/169
180/171
180/173
180/175
180/176
180/178
180/179
180/330
180/337
180/341
180/345
180/346
180/347
180/348
180/349
180/350
180/351
180/352
180/435
180/463
180/472
180/480
180/553
180/1
602300
602350
602400
6636750
6636800
6636900
6636950
6637000
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 06.03.2025 Målestokk 1: 1000

MØTE MORTENSRUD-GRENDA

MORTENSRUD-
GRENDA
VELFORENING

INNKALLING
ÅRSBERETNING
REGNSKAP

40. ordinære generalforsamling 2025

40. ordinære Generalforsamling 2025

Innkalling til den 40. ordinære generalforsamling i Mortensrudgrenda velforening 2025.

Generalforsamlingen avholdes 20. mars kl 18:30 i menighetshuset ved Mortensrud Kirke

Til behandling foreligger;

1. Valg av dirigent
2. Godkjenning av innkalling
3. Valg av referent
4. Valg av 2 representanter til å underskrive protokollen
5. Årsberetning fra styret
6. Regnskap med revisors beretning
7. Valg
    a. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
    b. Valg av 1 vara for 2 år
    c. Valg av valgkomite
8. Forslag
    a. Vedtekstendring §11 Kabelanlegg
    b. Parkslikrekne
9. Budsjett, kontingent og styrehonorar

Til orientering er dette lagt ved innkallingen. Disse punktene er ikke til behandling på generalforsamlingen, men er inkludert for opplysning og informasjon:

1. Vedtekter

Generell informasjon om Mortensrudgrenda var tidligere inkludert i heftet. Dette er nå å finne på nettsiden www.mortensrudgrenda.no, det samme gjelder protokoll fra forrige generalforsamling.

Oslo, 5. mars 2025
Styret i Mortensrudgrenda Velforening

Helge Rege Gårdsvoll (leder)
Jaana Sandberg (medlem), Irfan Akram (medlem), Pauline Hagman (medlem) og Randi Buckley (medlem), Mohamed Bouzakraft (vara)

5. ÅRSBERETNING FOR 2024

INNLEDNING

Kjære beboer i Mortensrudgrenda. Du holder nå innkallingen til årets generalforsamling i hånden. Den inneholder velforeningens årsberetning, regnskap, budsjett og forslag. I dette heftet finner du også generelle opplysninger om å bo i grenda. Ved å lese heftet og å delta på årets generalforsamling viser du interesse og ansvar for grenda vår. Generalforsamlingen er det høyeste organet i velforeningen, og styret står for den daglige drift i tråd med det som vedtas her om lekeplassen, brøyting og fibernettet. På generalforsamlingen har du anledning til å bli hørt, delta i diskusjoner, påvirke utviklingen i grenda og velge det styret som skal forvalte vårt felles bomiljø i det kommende året.

STYRET

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret hatt følgende sammensetning:

Leder	Helge Rege Gårdsvoll
Medlem	Randi Buckley
Medlem	Jaana Sandberg
Medlem	Pauline Hagman
Medlem	Irfan Akram
Varamedlem	Mohamed Bouzakraft

STYRETS ARBEID

Styret har i perioden hatt regelmessige styremøter. Enkelte saker drøftet også i en meldingstråd vi har uten egen styrebehandling. Styret har fulgt opp vedtakene fra generalforsamlingen i 2024.

Arrangementer

I 2024 ble det avholdt dugnad, grendefest, sykkeldag og julegrantenning. Vi er glade for godt oppmøte på arrangementene våre. Et høydepunkt var grendefesten i juni med mange deltagere selv om været ikke var like bra som i 2023.

Lekeplassinspeksjon og vedlikehold

Vi har inngått en avtale med Aktiv Areal som gjennomfører årlig lekeplassinspeksjon. Vi har også i 2024 gjennomført en inspeksjon og har rettet opp de viktigste anmerkningene. Det er lagt inn ekstra penger på budsjettet for 2025 for å gjøre oppgradering på lekeplassen siden noen elementer bør byttes ut. Dette gjelder for eksempel båten og ett huskestativ. Vi ønsker også å få skiftet grus på fotballbanen.

Det er bestilt en ny gravemaskin for å erstatte den som er der i dag, og denne er betalt for på 2024-budsjettet.

Utbygging på felt 16 (området mellom Jettegryta Barnehage og Mortensrudveien, sør for Mortensrudgrenda)

Styret har fulgt prosessen videre for felt 16 via kommunens hjemmesider.

Økonomi
Årsresultatet for 2025 viser et underskudd på ca 45 000 kroner, mot et budsjettert underskudd på 108 000 kroner. Det er litt endrede kontonummer etter overgang til nytt økonomisystem som gir litt avvik mellom tidligere budsjett og regnskap.
Noen kommentarer:

- Vintervedlikehold for november/desember 2024 var billigere enn forventet, og de faste utgiftene for brøyting er ikke økt for sesongen 24/25. Vintervedlikehold er i ny kontoplan delt mellom vintervedlikehold og vårfeiing, mens vi har hatt en budsjettpost for dette tidligere.
- Resultatet er også bedre enn budsjettert siden vaktavtalen lå inne i budsjettet, men denne ble sagt opp våren 2024. Som foreslått er mye av besparelsen brukt på oppgradering av lekeplassen, for eksempel er det betalt for en ny lekegravemaskin og det er byttet sand og rensket for ugress.
- Inventar er 17807 for avskrivning av snøfres (endrede regler), derfor er det ikke ført noe på avskrivning av maskiner.
- Det er brukt mer penger på kontorrekvisita fordi vi har kjøpt ny høyttaler.

Det ble i 2019 mulig å betale faktura fra velforeningen med eFaktura. Det oppfordres sterkt til at alle opprettet eFakturaavtale for å redusere utgiftene for fakturering for velforeningen, og siden dette er en praktisk måte å betale regningene på. Det har blitt gjort arbeid med å samle inn epostadresser fra alle beboere for å få til dette. Etter denne overgangen har Velforeningens utestående fordringer fra beboerne blitt betraktelig redusert.

Fiber
Det ble i 2023 installert fiber fra OBOS OpenNet etter vedtak på generalforsamlingen. Dette hadde oppstart fra november og vi har en bindingstid på 5 år hos OBOS. Etter nye problemer våren 2024 fikk vi etter klage til OBOS én måned gratis internett.

I 2024 har vi fullført gjenstående arbeider etter installasjonen, for eksempel reparasjon av gatelys enkelte steder. Det var dialog med Fibber om ansvarsforholdene knyttet til gatelys. Etter forskriftene burde kablene vært dypere i bakken, men de ble ikke funnet av kabelpåvisning som Fibber utførte. Til slutt endte vi med å dele kostnaden 50/50. Utgiften for velforeningen var ca 69.000 kr. Dette står under oppgradering fellesarealer i regnskapet.

Det er også utført asfaltering i enkelte lag der vi i tillegg til tilbud fra OBOS innhentet tilbud fra andre leverandører. Dette ble bekostet av garasje/vei-lagene.

Digital kommunikasjon
Vi har nå som standard digital kommunikasjon. Da mange beboere fortsatt ikke hadde meldt seg på dette og vi hadde snøutfordringer i vinter har styret lagt inn registrerte epostadresser i systemet. Det er for å sikre at vi når flest mulig i slike situasjoner.

Snøbrøyting
Skandinavisk Utemijlø foreslo sommeren 2024 en ny kontrakt med dårligere betingelser for oss, spesielt med tanke på at prisstigning ikke skulle følge konsumprisindeksen lengre. Vi protesterte på dette og har blitt enige om en videreføring av avtalen med mindre justeringer, og vi har for sesongen 24/25 ikke fått prisjustering på de faste utgiftene.

Det har også i vinter vært tilfeller der beboere har klatret opp på traktoren under snørydding. DETTE MÅ IKKE SKJE. Slike hendelser gjør at vi risikerer å stå uten brøytavtale. Kjøretøy i bevegelse må få gjøre jobben sin, og det er utfordrende nok å brøyte i Mortensrudgrenda om ikke beboere skal komme klatrende opp på traktoren.

Parkering og trafikksikkerhet
Trafikksikkerhet er et gjentagende tema på vår Facebook-side, og vi oppfordrer bilister til å holde fartsgrensen og parkere hensynsfullt.

Vi følger blant annet nøye med på situasjonen med lastebiler som parkerer slik at det blir uoversiktlig, og har hatt kontakt med Bymiljøetaten om problemet. Vi oppfordrer alle til å benytte Bymiljøetatens døgnåpne vakttelefon ved slike tilfeller. Styret har ingen myndighet angående parkering og trafikksikkerhet på offentlig eller privat vei og oppfordrer beboere til å kjøre og parkere hensynsfullt. Ved ønske om endringer på kommunal vei eller feilparkeringer er Bymiljøetaten de som bør kontaktes.

HJEMMESIDE
Velforeningen har egen hjemmeside **www.mortensrudgrenda.no.** Her finnes informasjon knyttet til velforeningens aktiviteter og nyttig informasjon for huseiere og beboere i grenda.

Sosiale medier

Vi anbefaler alle medlemmer å være med i Facebookgruppen ”Mortensrudgrenda Velforening”. Styret gjør oppmerksom på at ikke alle medlemmene av denne gruppen, er medlem i velforeningen. Styret bruker Facebookgruppen til å komme med informasjon og påminnelser, men all viktig informasjon legges også på hjemmesiden. Medlemskap på Facebooksiden er ment for de som bor i grenda og de godkjennes av styret basert på svar på noen spørsmål. Vi oppfordrer til en hyggelig tone mellom beboerne på Facebooksiden.

KONTINGENT

Kontingenten fastsettes på velforeningens årlige generalforsamling og er beregnet ut fra de oppgaver vi i fellesskap ønsker å få løst. Hva vi i fellesskap ønsker, fremkommer ideelt sett som innspill og kommentarer på generalforsamlinger og lagledermøter. Kontingentens størrelse er satt så lav som mulig uten å forspille fremtidig forvaltning av felles eiendommer og arealer. Hva denne kontingenten dekker, fremkommer best av budsjett og årsregnskap som følger med denne innkallingen.

For 2025 var kontingenten kr 4 700,-.

Alle huseiere er obligatorisk medlem av Mortensrudgrenda velforening.

Det er selger og megler som har ansvaret for å formidle denne medlemsplikten.

Det pliktige medlemskapet i velforeningen følger av de kjøpekontraktene for området/hustomtene våre med Oslo Kommune på 80-tallet. Velforeningen skal drifte og ivareta vårt felleseie av fellesarealene og felleseie av infrastruktur, gangveier, lekeplasser,

brøyting, kabelanlegg og annet. Dette fremkommer av skjøtene som tilhører eiendommene og skal fremgå av kjøpekontrakter og prospekter.

6. ÅRSREGNSKAP OG REVISORS BERETNING

MORTENSRUDGRENDA VELFORENING

Driftsinntekter

Konto nr.	Konto navn	Budsjett 2024	Regnskap 2024	Budsjett 2025
3011	Velkontigent	1,320,700.00	1,325,400.00	1,353,600.00
3111	Inntekter Bredbånd	864,000.00	865,500.00	865,500.00
3015	Inntekt asfaltering			
3900	Annen driftsrelatert inntekt		1,960.00	2,000.00
3901	Påmelding sommerfest			
8050	Annen renteinntekt			
8070	Renteinntekter - kunder			
Sum Driftsinntekter		**2,184,700.00**	**2,192,860.00**	**2,221,100.00**

Driftskostnader

5330	Godtgjørelse til styret	195,561.00	195,561.00	195,907.00
5400	Arbeidsgiveravgift	14,439.00	14,439.00	14,093.00
6010	Avskrivning på maskiner	7,632.00		
6200	Strøm, gatelys / Fellesområder	19,000.00	22,006.00	34,000.00
6245	Vintervedlikehold	730,000.00	575,840.00	575,000.00
6247	Vårfeieing		148,021.00	155,000.00
6280	Vakthold (Alarmselskap)	190,000.00	47,553.00	-
6290	Vaktmestertjeneste	30,000.00	31,875.00	35,000.00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	5,000.00	5,532.00	6,000.00
6360	Oppgradering / Fellesarealer	30,000.00	167,724.00	150,000.00
6370	Dugnadskostnader	8,000.00	7,730.00	8,000.00
6371	Dugnadstrekning	4,700.00	4,700.00	4,800.00
6372	Sommerfest	50,000.00	27,468.00	40,000.00
	Sykkeldag	3,000.00		1,000.00
6410	Leie Postboks	1,466.00	1,466.00	1,539.00
6500	IT / EDB kostnader (ERP)	6,000.00	1,448.00	1,500.00
6501	Data/EDB-kostnad (Mail)		1,151.00	1,500.00
6540	Inventar	5,000.00	17,807.00	
6555	Elektronisk fakturering	6,000.00	15,807.00	16,000.00
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr		20,719.00	15,000.00
6700	Regnskapshonorar	82,000.00	82,000.00	84,000.00
6702	Honorar Inkassoinnkreving		2,221.00	2,000.00
6800	Kontorrekvisita / Administrasjon	2,000.00	11,117.00	2,000.00
6810	Data/EDB-kostnad (Regnskapsprogram)		6,948.00	7,500.00
6890	Annen kontorkostnad		297.00	
6900	Telefon	3,200.00	3,558.00	3,700.00
6903	Avgift Internett/Fiber - OBOS	864,000.00	788,085.00	864,000.00
6910	Nettside / Domene	1,500.00	1,427.00	1,500.00
6991	Julearrangement	15,000.00	19,631.00	20,000.00
7400	Kontingent, Vellens Fellesorganisasjon	3,768.00	3,768.00	3,768.00
7500	Forsikringspremie	5,700.00	5,712.00	5,800.00
7710	Generalforsamling	4,000.00	4,000.00	4,000.00
7740	Øredifferanser		12.00	
7770	Bank og kortgebyrer	6,000.00	6,619.00	7,000.00
7831	Kompensasjoner på fordringer		250.00	
	Sum Driftskostnader	**2,292,966.00**	**2,242,492.00**	**2,259,607.00**
	Sum Driftsresultat	**- 108,266**	**- 49,632**	**- 38,507**
8050	Annen renteinntekt		8,044.00	8,000.00
8151	Rentekostnader / inkassoinnkreving		3,594.00	4,000.00
	Netto finansresultat		**4,450.00**	**4,000.00**
	Årsresultat	**- 108,266**	**- 45,182**	**- 34,507**

MORTENSRUDGRENDA VELFORENING

Eiendeler og omløpsmidler

Anleggmidler		2024	2023	2022	2021
1,201	Snøfres	-	17,807	25,439	
	Sum anleggsmidler	**-**	**17,807**	**25,439**	
Bankinskudd, Kontanter					
1,510	Fordringer medlemskontingent / bredbånds avgift	98,470	119,442	97,849	10,826
1,720	Forkuddsfakturerte faktura	4,440	4,671	785,165	662,910
1910	Kontanter	-	12	12	12
1930	Bankinnskudd 7874.06.42803	792,647	839,887	107,006	705,825
1940	Bankinnskudd 5005.66.79038	29	28	27	27
	Sum omløpmilder	**895,586**	**964,040**	**990,059**	**1,379,600**
Sum Eiendeler		**895,586**	**981,847**	**1,015,498**	**1,379,600**

Egenkapital og gjeld

Annen Egenkapital					
2000	Kapital	-72,960	-72,960	-72,960	-72,960
2030	Snøryddingsfond	-50,000	-50,000	-50,000	-50,000
2050	Fri Egenkapital	-817,808	-878,529	-1,243,786	-1,205,144
2,080	+Underskudd / -Overskudd	45,170	60,722	365,256	-38,641
	Sum Annen Egenkapital	**-895,598**	**-940,767**	**-1,001,489**	**-1,366,746**
Gjeld					
Annen Kortsiktig Gjeld					
2,180	Andre avsetninger for forplitkesler		-10,235		
2410	Leverandørgjeld		-29,810	-12,264	-4,855
2990	Annen Kortsiktig Gjeld		-1,034	-1,744	-7,999
	Sum Gjeld	**-**	**-41,079**	**-14,008**	**-12,854**
Sum Egenkapital og gjeld		**-895,598**	**-981,846**	**-1,015,498**	**-1,379,600**

REVISORS BERETNING

Jeg har gått gjennom og kontrollert regnskapet til Mortensrudgrenda Velforening for 2024, inkludert resultatregnskap, balanse, bilag og hovedbok, og har sammenliknet mot budsjettet som ble vedtatt på forrige generalforsamling.

Resultat
Resultatregnskapet viser et underskudd på kr 45,182.

Avvik fra budsjett
Utgifter til vakthold ble 47,553 mot 190,000 i budsjettet (avtalen ble sagt opp). Opprusting av fellesareal havnet på 167,724 mens det ble budsjettert å bruke 30,000. Forøvrig er det bare mindre avvik mot budsjettet på utgifts- og inntektsside.

Økonomisk status
Velforeningen har fortsatt en sunn økonomi, med en buffer som kan brukes til uforutsette utgifter og fremtidige prosjekter.
Egenkapitalen er kr 895,586 og det er ingen gjeld.

Konklusjon
Regnskapet er bra ført og godt dokumentert. Det gir etter min mening et riktig bilde av velforeningens disposisjoner og økonomiske stilling pr 31.12.24, og jeg anbefaler derfor generalforsamlingen å godkjenne det.

Mortensrudgrenda 27.02.2025
Eivind Grytnes
Valgt revisor Mortensrudgrenda Velforening

7. VALG

Valg
Det skal foretas følgende valg på årets generalforsamling:

a) 2 styremedlemmer med funksjonstid 2 år
b) 1 vara med funksjonstid 2 år
c) 1 person til valgkomite med funksjonstid 2 år

Følgende er på valg, og dette er valgkomiteens innstilling:

- Medlem: Pauline Hagman
  Bor i Granebakken 46, har bodd i grenda siden 2016. Jobber som daglig leder i ViaVika

- Medlem: Irfan Akram
  Bor i Granebakken 128, har bodd i grenda siden 2016. Jobber som prosjektleder i Jotunfjell Partner. Har vært vara til styret i Mortensrudgrenda og styremedlem de siste to årene.

- Varamedlem: Mohamed Bouzakraft
  Bor i Gamle Bygdevei 131 og har bodd i grenda siden 2014.

- Valgkomite: Henrik Knutzon

Følgende er ikke på valg, da de har 1 år igjen av sin periode

- Styreleder: Helge Rege Gårdsvoll
  Bor i Olasrudveien 91, har bodd i grenda siden 2014. Jobber som Business Intelligence arkitekt i Næringslivets Hovedorganisasjon.

- Medlem: Randi Buckley
  Bor i Granebakken 31, har bodd i grenda siden 2015. Jobber som kommunikasjonsrådgiver i WergelandApenes.

- Medlem: Jaana Solberg
  Bor i Granebakken 37. Daglig leder i Fursetgruppen

- Revisor: Eivind Grytnes
  Bor i Olasrudveien 122, har bodd i grenda siden 2008. Er siviløkonom og jobber i DNB Markets.

- Valgkomite: Rune Tveit

Valgkomiteen: Henrik Knutzon og Rune Tveit

8. FORSLAG

Forslag 8.A: Vedtektsendring §11
Forslag fra styret;

Paragraf 11 i vedtektene våre er slik;

§11 Kabelanlegg
For å være knyttet til velforeningens kabelanlegg, må velforeningens kontingent være betalt.

Det foreslås å endre denne til:

§11 Fiberanlegg
For å være tilknyttet velforeningens fiberanlegg må velforeningskontingenten og fiberkostnadene være betalt. Manglende betaling kan etter advarsel med 14 dagers frist medføre deaktivering av fibersignalene.

Begrunnelse for forslaget; de aller fleste i Mortensrudgrenda betaler regningene sine, men i noen tilfeller opplever vi at selv ved inkassoprosesser er det svært krevende å få krevd inn pengene. Vi har i flere år hatt mulighet til å deaktivere internett ved manglende betaling av velforeningskontingent. Vi har ikke samme mulighet om det bare er fiber som ikke er betalt. Det foreslås derfor å kunne gjøre det, samt at det legges inn at det bare er ved manglende betaling og etter advarsel med 14 dagers frist at vi gjør en deaktivering.

Dette er uansett noe vi gjør som et siste tiltak, men det er i vår felles interesse at styret har mulighet til å sørge for at fellesutgiftene betales av alle.

Forslag 8.B Parkslirekne
Forslag fra Hanna Vickers, Granebakken 28

Det har blitt observert planen parkslirekne i grenda. Dette er en svartelistet plante som er uønsket i Norge og den kan spre seg raskt. Parkslirekne har karakteristiske bambuslignende stengler og rask produsere nye skudd om våren. Hvis noen er i tvil, kan jeg gjerne komme og sjekke - send mail til hrvickers@yahoo.com.



Hvis den oppdages, er det viktig at man IKKE prøve å grave den opp/ klippe den selv, fordi hver liten bit kan bli en ny plante og sprer seg ende raskere. Det bør meldes til Oslo kommune her med lokasjonen og bilder under «problematiske fremmede arter», «park-, hybrid- og kjempeslirekne»: https://bymelding.no/innmelding/kategori

Fint å legge det til dette felles Google kartet også, så at vi kan alle holde oversikt sammen: Parkslirekne/ Japanese knotweed · Hannah
https://maps.app.goo.gl/Sg1HVJXpW2oSm7Ha8?g_st=i

Jeg fikk beskjed fra kommunen at de behandler ikke planter i private hager, men synes det er fortsatt viktig å melde inn planter både i felles og private områder for kartleggings skyld (og kan kanskje argumentere å få hjelp hvis vi har bevis at den har spredt fra område de har ansvar for). For private hager må vi få hjelp fra anleggsgartner og søke på tillatelse fra Mattilsynet for dem å bruke glyfosulfat, en plantevernmiddel som brukes for å bekjempe parkslirekne. Jeg foreslå at vi søker på tillatelse som en gruppe for å spare tid og penger. Vi må sende e-post til postmottak@mattilsynet.no og beskriver hvor og hvordan vi vil bruke middel, hvem skal bruke den og hvorfor vi kan ikke behandle det på andre måte. Jeg fikk beskjed at det pleier å ta 3-6 uker å få svar.

Det er mye dårlig, skummel og feil informasjon på nett om hvordan å bli kvitt av parkslirekne.. men her er god råd fra
Statsforvalteren: https://www.statsforvalteren.no/vestfold-og-telemark/miljo-og-klima/naturmangfold/fremmede-artet--enkelt-forklart/parkslirekne2/

Hvis noen har spørsmål bare ta kontakt.

Forslag til vedtak:
Det oppfordres til å undersøke egne hager om det finnes parkslirekne der og i tilfelle ta kontakt med Hannah Vickers eller styret innen 1. juni. Da kan styret bidra med en fells søknad for fjerning.

9. BUDSJETT, KONTINGENT OG STYREHONORAR

Budsjett
Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. Budsjettet kan bli endret basert på forslagene under sak 8.

Kontingent

Velforeningskontingenten for 2024 var satt til kr 4700,-.

Med 2,2% årlig prisstigning vil det bli 4803 kr i velforeningskontingent i 2025

Forslag til vedtak:
Velforeningskontingenten for 2025 settes til kr 4 800.

Styrehonorar
Etter vedtektene er det valgkomiteen som foreslår endring i styrehonoraret, og det skal i utgangspunktet justeres årlig etter konsumprisindeksen.

Tolvmånedersendringen for konsumprisindeksen er av SSB oppgitt til 2,2 % fra desember 2023 til desember 2024. Honoraret i 2024 var satt til kr 210 000 og indeksjustert økning etter vedtektene ville gitt et styrehonorar på 214 620 kroner. Styret foreslår at styrehonoraret økes til 214 000 kroner.

Forslag til vedtak:
Styrehonoraret settes til 214 000

Vedtekter for Mortensrudgrenda Velforening

Endret siste gang ved ordinær Generalforsamling nr. 31, 21.3.2018.

§ 1. MEDLEMSKAP

Medlemskap i Mortensrudgrenda Velforening er obligatorisk for alle som er eiere av eiendommer med gårds- og bruksnummer f.o.m Gnr. 180 Bnr.65 t.o.m Gnr.180 Bnr. 387, og er hjemlet i salgskontrakt for den enkelte eiendom. Ved salg plikter selger å informere kjøper om medlemsplikten., samt gi melding til velforeningens styre om ny eier.Den/de eiere som til enhver tid har tinglyst hjemmel i eiendommen er å anse som medlem av velforeningen, og er ansvarlig for de forpliktelser som på lovlig måte pålegges medlemmene

§ 2. FORMÅL

Formålet med velforeningen er å ha et felles organ til å ta seg av medlemmenes interesser overfor kommunale og statlige organer, og de forpliktelser som påhviler vedlikehold og drift av fellesanlegg som ikke ligger under det enkelte lags ansvarsområde. Herunder inngår også forvaltning og utvikling av fellesskapets kabelanlegg.

Foreningen bør videre ta opp og forestå saker av felles interesse for områdene, arbeide for å skape et godt bomiljø og drive aktiv informasjon overfor medlemmene.

§ 3. GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen er foreningens høyeste myndighet. På generalforsamlingen har hver eier 1 stemme. Eies eiendom av flere i fellesskap, må disse bli enige seg i mellom hvem som skal representere eiendommen på generalforsamlingen og avgi stemme der. Et medlem kan avgi stemme for et annet medlem mot å fremlegge skriftlig fullmakt. Ingen kan avgi flere enn 2 stemmer. Alle saker avgjøres med simpelt flertall med de unntak som fremgår av paragraf 8 og 9. I tilfelle av stemmelikhet anses saken som ikke vedtatt. Ved stemmelikhet i valg foretas ny avstemming. Blir det stemmelikhet også ved omvalget, avgjøres dette valget ved loddtrekning.

Det kan ikke avholdes generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling i grunnskolens ordinære ferier.

§ 4 ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling holdes innen 1. april hvert år. Generalforsamlingen innkalles med minst 2 ukers varsel. Styrets leder skal sende forhåndsvarsel om tidspunkt for generalforsamlingen senest 6 uker før møtet skal holdes, med beskjed om at forslag som medlemmene ønsker behandlet på generalforsamlingen må meldes skriftlig innen 4 uker før møtedato. Dagsorden sammen med sakspapirer sendes ut til medlemmene senest 14 dager før møtet.

Møtet ledes av dirigent valgt av generalforsamlingen.

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Valg av dirigent
2. Godkjenning av innkallingen
3. Valg av referent
4. Valg av 2 representanter til å undertegne protokollen
5. Årsberetning fra styret
6. Regnskap med revisors beretning
7. Valg av:

a. Leder med funksjonstid 2 år.
b. 4 styremedlemmer med funksjonstid 2 år.
c. 1 varamedlem med funksjonstid 2 år.
d. Valgkomite på 3 medlemmer med funksjonstid 2 år.
e. Revisor med funksjonstid 2 år.

8. Andre saker som spesielt er nevnt i innkallingen
9. Budsjett, kontingent og styrehonorarer:

– Budsjett for kommende driftsår (regnskapsår følger kalenderår).
– Fastsette medlemskontingent for kommende driftsår.
– Fastsette Styrehonorar. Utgangspunktet er at brutto honorar indeksreguleres årlig med KPI- indeksen.
– Fastsette saldert budsjett for kommende driftsår.

For å sikre best mulig kontinuitet i styret, skal det være henholdsvis 2 og 2 styremedlemmer på valg ved hver ordinær generalforsamling.

Valgkomiteen bør under sitt arbeid, tilstrebe at styrets sammensetning så vidt mulig, representerer alle feltene i Mortensrudgrenda.

§5 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styrets leder, 2 av styrets 6 styremedlemmer, revisor eller minst en tiendepart av medlemmene krever det. Innkalling skjer med minst 1 ukes varsel. Styrets leder er ansvarlig for innkallingen. På ekstraordinær generalforsamling behandles bare de saker som er spesielt nevnt i innkallingen.

§ 6 STYRET

Styret består av 5 medlemmer. Lederen velges av generalforsamlingen ved direkte valg. For øvrig konstituerer styret seg selv med sekretær og styremedlemmer.

Styret oppretter bankforbindelse.

Mellom generalforsamlingene forestår styret den daglige drift i samsvar med vedtekter, budsjett og vedtak i generalforsamlingen. Styremøter holdes så ofte lederen eller 2 av styrets 5 medlemmer finner behov for det. Innkallingen er lederen ansvarlig for. Styrets avgjørelser fattes med simpelt flertall.

Varamedlem har møterett til alle styremøter, og varamedlem har stemmerett dersom et styremedlem er fraværende.

Styret kan ikke forplikte foreningen utover det vedtatte budsjett. Styret kan sette ned underkomiteer etter behov. Styret plikter å rådføre seg med de funksjonshemmedes utvalg i spørsmål som gjelder områdets fysiske utforming. Det skal føres protokoll fra alle styremøter. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer av styret er til stede og er enige i vedtaket.

§ 7 MEDLEMSKONTINGENT

Styret skal foreslå for Generalforsamlingen en medlemskontingent pr. eier som betales forskuddsvis. Innbetalt medlemskontingent vil ikke bli tilbakebetalt ved flytting, men bli godskrevet ny eier.

Velforeningen kan ikke forplikte det enkelte medlem ut over den fastsatte medlemskontingenten.

Medlemmer som velges til leder, som medlem eller som varamedlem til styret, fritas for betaling av fastsatt medlemskontingent for den perioden de er valgte deltakere i styret. Forutsetningen er at de møter på minst 60 % av alle ordinære styremøter i perioden. Oppmøte skal noteres i protokollen fra styremøtene.

§ 8 ENDRING AV VEDTEKTENE

Disse vedtekter kan bare endres med tilslutning fra minst to tredjeparter (2/3) av de avgitte stemmer på ordinær generalforsamling.

§ 9 OPPLØSNING AV FORENINGEN

Velforeningen kan ikke oppløses uten Oslo kommunes godkjenning.
Dersom kommunens samtykke foreligger, kan oppløsning skje med tilslutning fra minst to tredjeparter (2/3) av avgitte stemmer på to etterfølgende generalforsamlinger. Den ene av disse generalforsamlingene må være en ordinær generalforsamling.
Disse generalforsamlingene kan ikke holdes med kortere mellomrom enn tre (3) måneder.

§ 10 FOND

Velforeningen har 2 fond, a)Fond snøbrøyting, b) Fond Mortensrudgrenda fripark.

§ 10.1 FORMÅL

Fondene er etablert for å redusere risikoen for uforutsette nødvendige ekstraordinære kontingentøkninger og for å kunne gjennomføre tiltak i grenda som av økonomiske eller andre forhold ellers ville være vanskelig å få gjennomført.

§ 10.2 SNØBRØYTING

Fondet kan tilføre driften midler de år snøbrøytingskostandene går vesentlig ut over det budsjetterte og det ikke er forsvarlig dekning i driftsmidler.
Fondet kan tilføres midler gjennom vedtak på velforeningens generalforsamling.
Styret avgjør i hvilke tilfeller og i hvilken størrelsesorden fondet skal benyttes.

§ 11 KABELANLEGG

For å være knyttet til velforeningens kabelanlegg, må velforeningens kontingent være betalt.

§ 12 EIERSKIFTE

Eierskifte skal varsles styreleder og regnskapsfører, ny eiers adresse skal legges ved. Gammel eier oppfordres til å informere om ny adresse. Ved eierskifte skal selgende medlem legge ved følgende dokumentasjon: Mortensrudgrenda vedtekter, protokoll fra siste Generalforsamling, siste års regnskap og gjeldende års budsjett. Velforeningskontingenten og kabelanleggsavgift avregnes mellom ny og gammel eier.

§ 13 LÅN AV DEN STORE LEKEPLASSEN

Organisert bruk av lekeplassen skal avtalens med styreleder. Styreleder har fullmakt til å godta eller forby enhver forespørsel. Med organisert bruk, menes f.eks gjennomføring av bursdagsfeiringer og skoleavslutninger. Det er ikke anledning til å benytte noe del av lekeplassen til fast organisert trening, så som fotballtrening eller skøytetrening.

§14 PARKERINGSFORBUD

Parkering på velforeningens fellesarealer er forbudt. Feilparkering kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

INSTRUKS FOR VALGKOMITEEN

Valgkomiteen skal i henhold til vedtektene § 4 og denne instruks:

1. Valgkomiteen konstituerer seg selv og utnever selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles velforeningens styre.
2. Komiteen skal vurdere eventuelle behov for endringer i styrehonorarene.
3. Valgkomiteens innstilling til styremedlemmer, samt eventuelle forslag til endrede styrehonorarer skal gjøres kjent for generalforsamlingen senest 14 dager før det årlige møtet som følge av Mortensrudgrenda Velforenings vedtekter § 4 – sakspapirer til generalforsamlingen.

FULLMAKT

Eier av bolig gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Å møte på generalforsamlingen 2025 i Mortensrudgrenda velforening.

Adresse til bolig: _____

_____

Dato Eiers underskrift

AVTALE BRUKSRETT

AVTALE

Pr. dags dato er følgende avtale inngått mellom Felt E-18 Mortensrudgrenda ved styreformann Sverre Sandersen og G.nr 180 B.nr. 159, Granebakken 29 ved nåværende eier Jon Sverre Biong.

For den del av fellesareal G.nr. 180 B.nr. 160 som utgjør G.nr. 180 B.nr 159 sin adkomstvei samt området øst for denne, overføres den suverene bruksrett til G.nr. 180 B.nr. 159. For denne bruksrett betales en engangsavgift stor kr. 4.500,- . Beløpet betales i to avdrag på kr. 2.250,- med forfall henholdsvis 01.04. og 01.08.1991.

Denne bruksrett vil automatisk bli overført til eventuelle nye eiere av G.nr. 180 B.nr. 159. Ansvaret for området følger bruksretten, og eventuelle kommunale avgifter eller skader på kommunalt ledningsnett eller annet utstyr påviler leietaker.

Denne avtale er utstedt i to eksemplarer hvorav utleier og leietaker beholder hver sin.

Mortensrud, 04.02.91

For utleier

Sverre Sandersen

For leietaker

Jon Sverre Biong

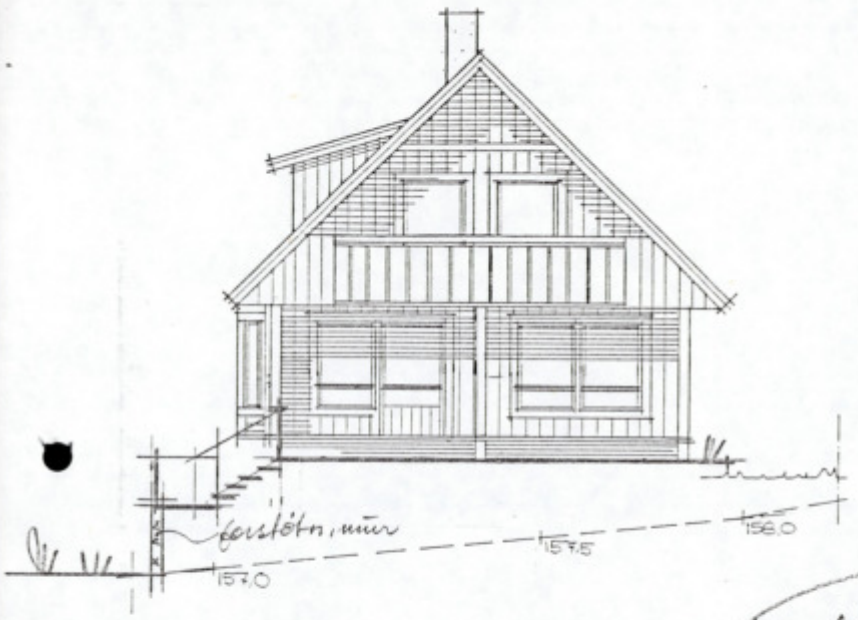
Vi bekrefter at utleier og leietater har undertegnet foranstående i vårt nærvær og at de er over 18 år. Vi er myndige og bosatt i Norge.

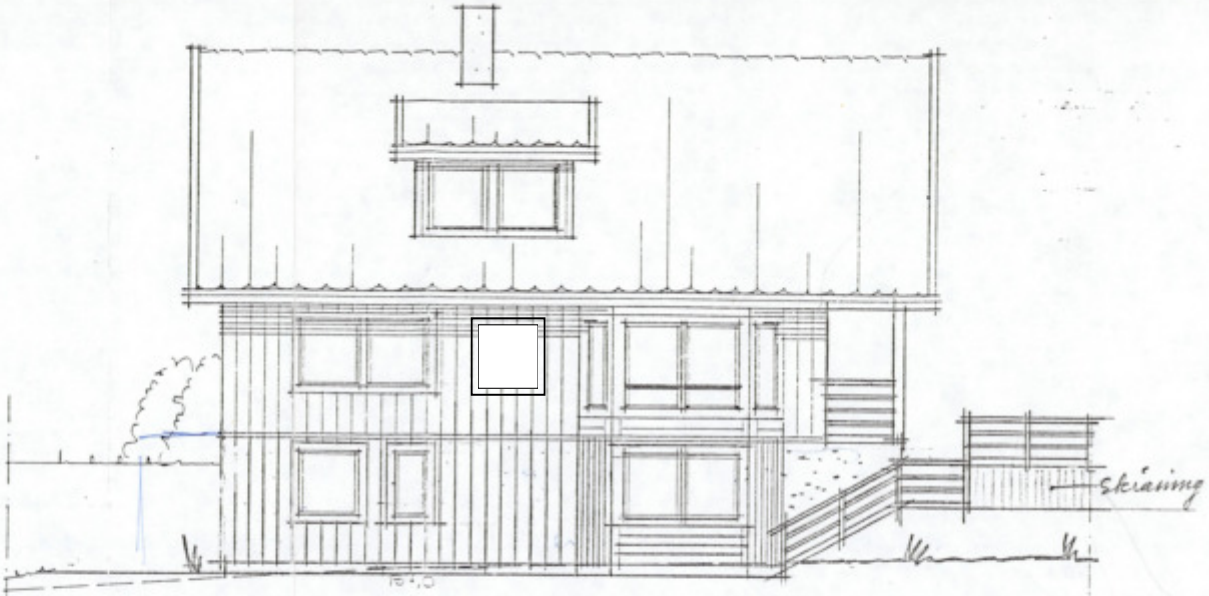
Oddvar Ask

ODDVAR ASK

TRUDE A. SPANT SKORVEN

FERDIGATTESTER & BYGGETEGNINGER





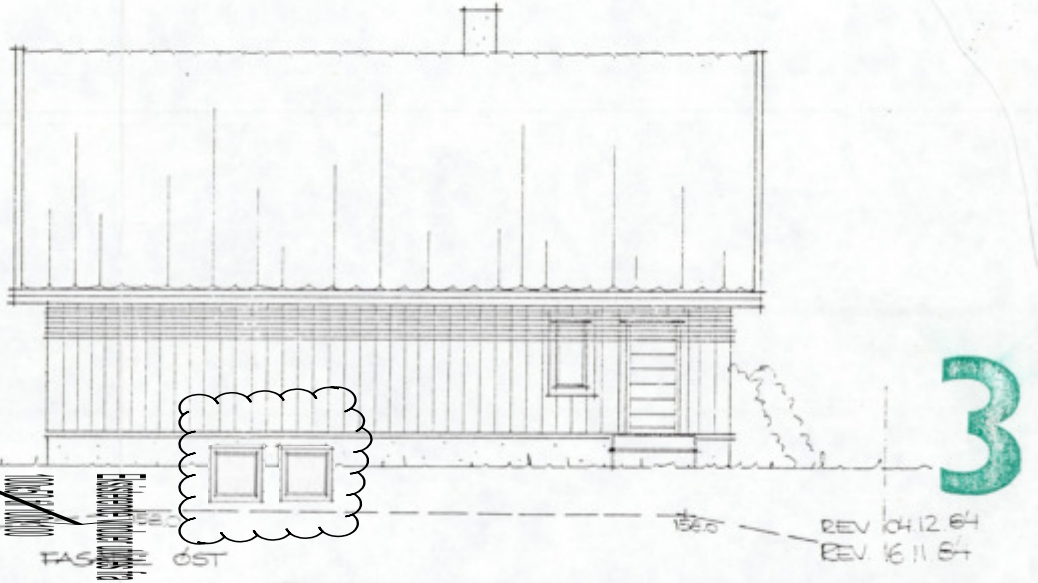
FASADE VEST

Endringsforslag
6. des. 84 gdd.

ROSLANDS ARKITEKTKONTOR A·S



FASADE NORD



FASADE ØST

REV 04.12.84
REV 16.11.84

3

ROSLANDS ARKITEKTKONTOR A/S	
Jnr.	
Mott. - 6 DES. 1984	
Sign.	Arkiv

Myresjöhus

Avd. FREDRIKSTAD
Tlf. 032/10010 – 10014

Byggherre: GRD BJØNG	Hustype: E - SPES 45° / FDN.		
Adresse:			
Byggested: LEMMETORP	Dato: 27.11.84	Tegn: MG	Målestokk: 1:100

Plan- og bygningsetaten

Oslo

JAMIL HAYAT
GRANEBAKKEN 29
1284 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.07.2024
	202451517 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Helene Varhaugvik Småge	

Adresse:	GRANEBAKKEN 29	Eiendom:	180/159/0/0
Tiltakshaver:	JAMIL HAYAT	Søker:	JAMIL HAYAT
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Granebakken 29

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller, mottatt 07.07.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202451517

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan U med ny bruk og ny løsning			1/9
Tegning fasade med plan - vindu i kjeller			1/10
Tegning fasade med kommentar			1/11

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

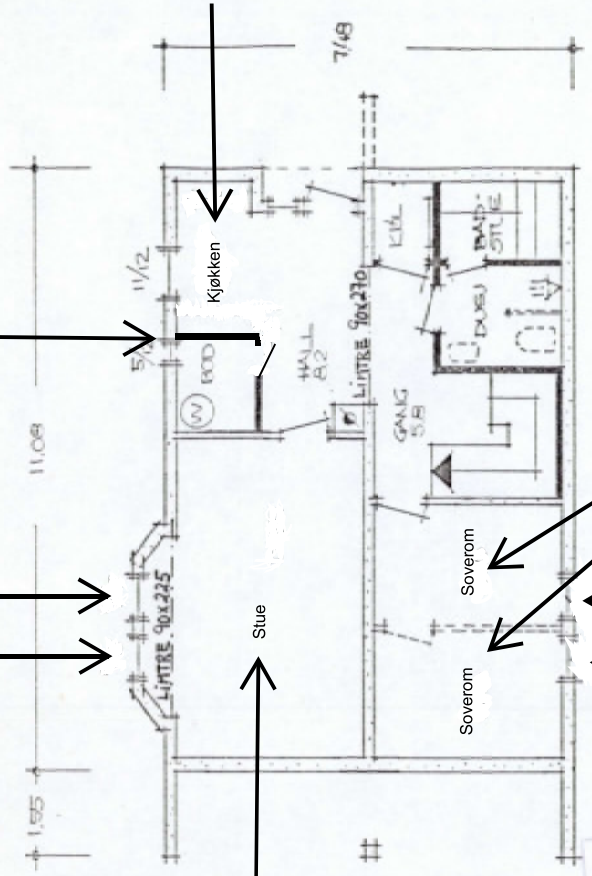
Helene Varhaugvik Småge - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karine Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
JAMIL HAYAT, GRANEBAKKEN 29, 1284 OSLO

Endring 4:
Endre til kjøkken. Rommet har stor vindu. Mål på eksisterende vindu 110 x 115.

Endring 3:
Ny plassering av vegg.



Endring 1:
Rom endret til soverom.

Endring 2:
Eksisterende vindu fra byggeår. Mål 110 x 115

Eksisterende vindu fra byggeår. Mål 110 x 115

Endring 1:
Eksisterende vindu utvides fra 100x50 til 100x100.

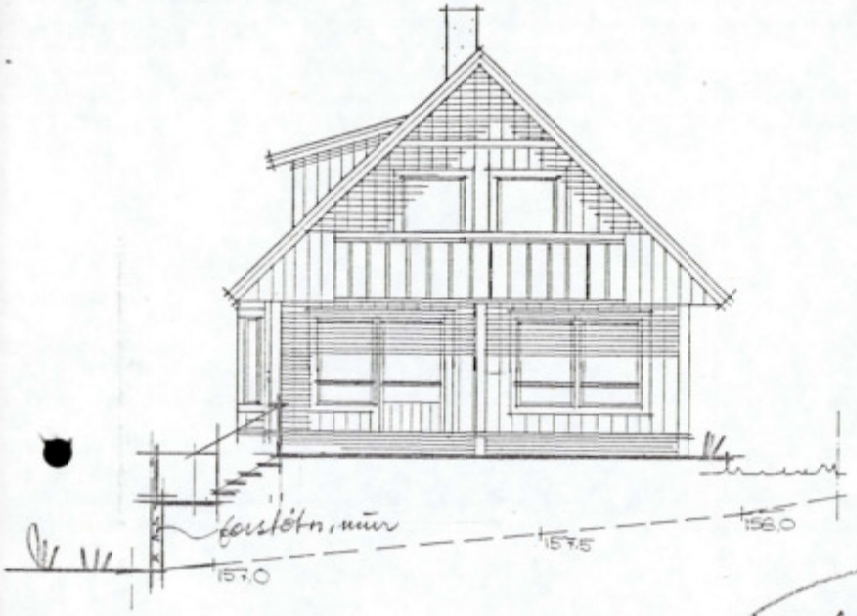
Eksisterende vindu utvides fra 100x50 til 100x100.

Endring 2:
Endret til stue.

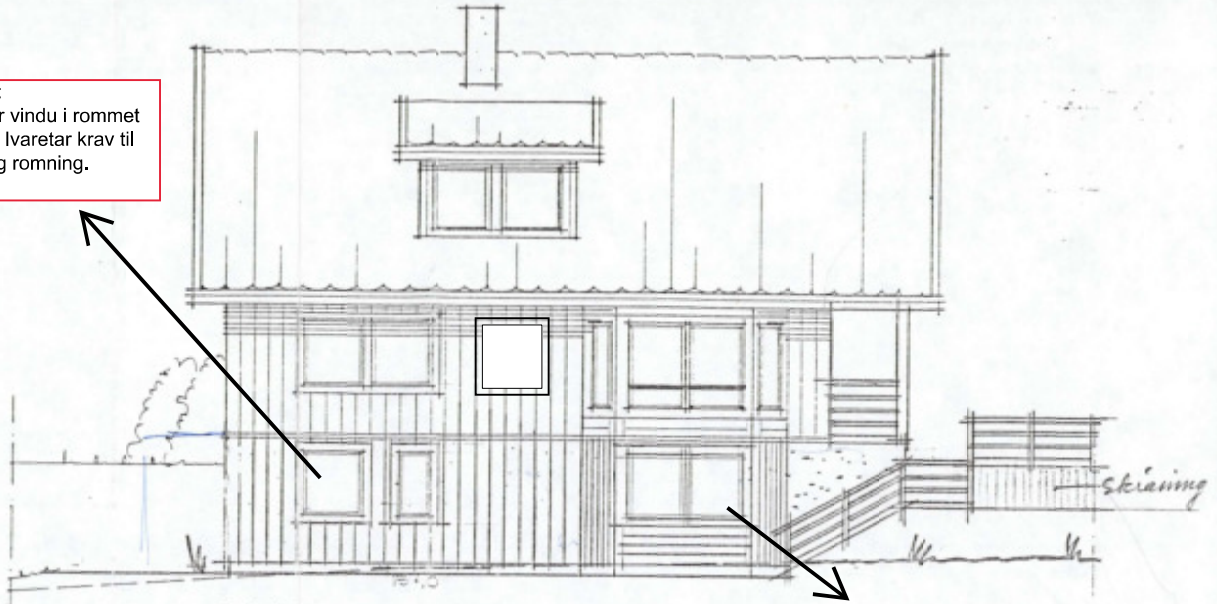
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 OKT. 1985

REV 04.12.84
REV 06.11.84
REV 31.10.84

	Myresjöhus Avd. FREDRIKSTAD Tlf. 032/10010 - 10014
Byggherre: GEO BJONG	
Adresse:	Hustype: E-45° TAK / REV.
Byggested: KLEMENTSRUD	Dato: 08.10.84 / Tegn.: MG / Målestokk: 1:100



Endring 4:
Det er stor vindu i rommet (kjøkken). Ivaretar krav til dagslys og romning.



FASADE VEST

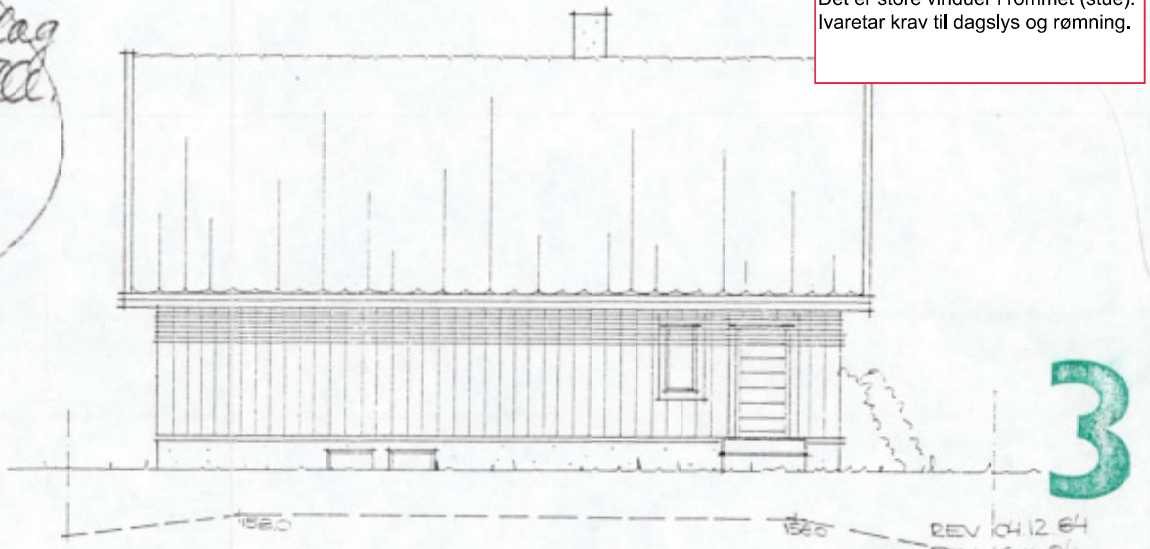
Endring 2:
Det er store vinduer i rommet (stue). Ivaretar krav til dagslys og rømning.

Endringsforslag
6. des. 84

ROSLANDS A-S ARKITEKTKONTOR



FASADE NORD



FASADE ØST

3

REV 04.12.84
REV 16.11.84

ROSLANDS ARKITEKTKONTOR A/S
Jnr.
Mott. - 6 DES. 1984
Sign. | Arkiv

Myresjöhus
Avd. FREDRIKSTAD
Tlf. 032/10010 - 10014

Byggherre: GRO BJØRG
Adresse:
Hustype: E - SPES. 48° / FLT.
Byggested: ULEMARKEN
Dato: 27.11.84
Tegn: MG
Målestokk: 1:100

OSLO KOMMUNE - SER
BYGNINGSKONTROLLEN

NY BYGNINGSENHET

Tildeling av bygningsenhetsnr.
Identifikasjon - sentralpunkt

Granbakken nr. 29

Bl. M-02-1

Bygn.kontr.'s eks.

G.nr. 180 | b.nr. 1 | Parsell 15 | Adresse Klemetsrud Felt. E-18.

Byggherres navn: Gro Biong. Ragnhild Schibbyesvei 34. 0968 | Byggherres adr. Oslo 9 | Tlf.

Ansvarshavendes navn: For. m. Kjell Tore Berg | Ansvarshavendes adr. Sagv. 49. 1414 Trollåsen | Tlf. 80-74-82

Bygningens art

18-2-85

Bygningskontrollen opplyser med dette at påvisning av BYGNINGSENHET kan skje og anmoder Oppmålingsvesenet om å fiksere sentralpunkt innenfor bygningsenhetens grunnmur og påføre nødvendig identifikasjon.

Sendt Oppmålingsvesenet:

Bygningskontrollen — dato: 18/4-85 — sign.: A.W

Returnert Bygningskontrollen:

Oppmålingsvesenet — dato: 24/4-85 — sign.: AB

UTFYLLES AV BYGNINGSKONTROLLEN

LEVE-RAND.	MELD. TYPE	BYGNINGSENHETS nr.	k. s.	KORT-ART	BYGG HERRE
B	01	8099021	9	01	P

(1 | 2 3 | 4 ... 11 | 12 13 | 14 | —)

JOURNAL år	JOURNAL nr.	IGANGSATT mnd.	IGANGSATT år	B.E.'s bygn. type	DATO MELDT SER dag	DATO MELDT SER mnd.	DATO MELDT SER år
85	03990	04	85	01	31	05	85

(31 | 33 ... 36 | 37 ... 39 | 41 42 | 43 | 45 | 47)

UTFYLLES AV OPPMÅLINGSVESENET

GRUNNENHETSNUMMER g.nr.	b.nr.	k. s	MATRIKKELADRESSE gatekode	husnr.	L
180	015	4			

(15 | 18 | 22 | 23 | 27 | 30)

KOORDINATER ÷ y	KOORDINATER ÷ x	KARTBLADREF. kvadr.	L	nr.
+1610820	+0612417	S10H		11

(49 50 | 55 56 ... 60 | 61 | 63 | 64 65)

9.83. 1200. Roda Trykk A.s. Oslo. 4249.

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB-registeret

GAB

B-1
BYGG GODKJENT
(Skal også benyttes ved endringer og retting av feil)
NB! Gule felt må alltid fylles ut!

Sendes til fylkeskartkontoret

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr.	Bygningsnr. 80990219	Løpenr.		Utfyllingsdato				Brukerid	
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 18.02.1985		Dato for igangsetting 02.05.1985		Dato for tatt i bruk 11.06.1986		Status 2	På/tilbygg	Bygn.type 01	Næringsgruppe 0
3 Byggherrens navn og adresse	Type byggherre E	Byggherrens navn Biong & Co								
	Byggherrens adresse Ragnhild Schibbyesvei 34				Postnr. 0968	Poststed Oslo 9				

Maks. antall kryss								
(3)	4 Materiale i bærekonstruksjon	Vertikale bærekonstruksjoner	X 1 Tre	Lett- 2 betong	3 Betong	4 Metall	5 Tegl	9 Annet
(3)		Horisontale bærekonstruksjoner	X 1 Tre	Lett- 2 betong	3 Betong	4 Metall		9 Annet
(3)	5 Materiale i yttervegger		X 1 Tre	Lett- 2 betong	3 Betong	4 Metall	5 Tegl	9 Annet
(1)	6 Fundamentering		X 1 Grunnmur	Bankett/ 2 såle	3 Påler	9 Annet		
(1)	7 Vannforsyning		X Tilknyttet 1 off. vannverk	Tilknyttet 2 privat vannverk	Annen privat vannforsyning innlagt vann 3	Annen privat vannforsyning ikke innlagt vann 4		
(1)	8 Oppvarming		0 Ved	Oljefyr- 1 anlegg	Oljefyrt 2 ildsted	3 El	Oljefyr- 4 anlegg/el	5 Oljefyranlegg/ved
			Oljefyrt 6 ildsted/el	Oljefyrt 7 ildsted/ved	8 El/ved	X 9 Annet		

9 Eiendommens registernr.	Gnr. 180	Bnr. 1	Feste nr.	Underfeste
10 Koordinater	Kartplate 50H11		Koordinatsystem	
	X-koordinat -06247		Y-koordinat +06082	
11 Byggesaksreferanse, m.v.	*Kode	Nr. (7 pos.) 85/399	Kode	Nr. (7pos.)

12. Etasjer/arealer/ant. boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal totalt
K1		78	-	78
01	1	80		80
02		57		57
Sum	1	215	-	215

14 Boligspesifikasjon/Bygningens adresser

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Antall rom	Kjøkken Sett kode	Antall Bad	Antall Vann-klosett	Adressenavn	Gate/område kode eller Gnr.	Husnr. eller Bnr.	Evt. bokstav/ festenr.	Evt. under-nummer
0101	215	4	1	1	2	Klemetsrud felt E-18 Lilles 15				

Tilleggsopplysninger (Kreves ikke meldt, -for kommunal bruk):

(1)	15 Kilde for annen privat vannforsyning	1 Elv/bekk	2 Innsjø	3 Cisterne	4 Borebrønn	Vanlig brønn 5 oppkomme
(1)	16 Kloakk	1 Off.kloakk	Privat 2 kloakk	Ikke tilknyttet 3 kloakk		
(1)	17 Rensing ved privat kloakk	Infiltrasjons- 1 grøft	Lukket 2 anlegg	Sandfilter 3 grøft	Andre 9 rensetiltak	
—	18 Sanit.utstyr Heiser Rekløp	Antall bad	Antall vann-klosett	Antall heiser	Antall rekløp	Antall etasjer / Alternativt areal
(1)	19 Renovasjon	Offentlig 1 renovasjon	Felles/privat 2 renovasjon	Ikke felles 3 renovasjon		

Kommunens stempel og underskrift/Merknader
B: 88 m² S: 258 m²

T-030 a

*J = Byggesaksreferanse/journalnr.
Andre koder se brukerhåndboka

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

23/1

OSLO BYGNINGSKONTROLL 3391

TILSYNSOMSLAG

180/1 Klemetsrud, Felt E-18 Hus 15 85/399

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Forenklet kontroll av gitt for avv. fra t. gr. mur

Stf: Arvid Andresen.

21-1-86

1+E

Henlegges. 2-11-88. Thundal

Meldt GAB 16.6.86

Meldinger:

- ☒ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 11/6-86
- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☒ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

4/85

Ferdigbesiktigelse 25-6-87 Thundal

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Enebolig

Ansvarshavende: Til topp gr. mur
Kjell Tore Berg, Sagv. 49, 1414 Trollåsen

Byggetillatelse: 18.4.85

Ansvarshavende

Byggetillatelse

Fra topp gr. mur

Ansvarshavende: Arvid Andresen
Rolf Hofmosgt. 24, 0655 Oslo 6

Byggetillatelse: 16/1-86

Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
180	1. (Myh. 159.)	Hus 15	

Matr. nr.

Adresse: Klemetsrud, Felt E-18

Byggherre: Geo Biong
Ansvord.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
S D.L.nr. 00399
Mottatt 25 JAN. 1985

Ny adr.: Granebakken 29, 1284 Oslo 12

PÅBEGYNT : 4-85

ANTATT FERDIG: 4-86.

~~Drenskurr i Asken~~
~~+ brev i sak på hus T. H.~~

159

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): 18071 Klemetsrud, Felt E-18 Hus 15

Journalnr.: 85/399

Arbeidets og bygningens art: Enebolig

Innlevert: 25.1.85

Byggherre: Gro Bjerg, Ragnhild Schibbyesvei 34, 0968 OSLO 9

Byggemelder: Myresjøhus Norge A/S, Rolf Hofmosgt. 24, 0655 OSLO 6

Ansvarshavende: Fra tidl. Svd. sjef Arvid Andreassen ikke forsatt
Formann Gjell Tore Berg

UTTALELSER			
Byplankont.			
Helseråd			
Brannvesen			
Gransking	Hanche 7/2 -		
	T.B. 11/2 -		

APPROBASJON						
Dato	N.nr.					
18/2-85	Bet.	18/3-85				
Dato	N.nr.					
22/11-89	Bet.	Tillegg 6/150 2/2-90				
Dato	N.nr.					
	Bet.					
Dato	N.nr.					
	Bet.					
Dato	N.nr.					
	Bet.					
Dato	N.nr.					
	Bet.					

	7.2.85	Byggetillatelse	16/1-86
A	8.2.85		
	11-4-85	Byggetillatelse	18/4-85
	12.4-85		

Tillat påvist		Gravetillatelse
	B	
	B1	
X	C 6.2.85	19/3-85
	D	
X	E Til topp gr. mur	
	F	
	G	
	H	
	I	
	J	
	K	

FERDIGKONTROLL		
Brukstillatelse	11.6.86	
Tilskr. mangler	29-6-87	
	21/10-87	
Mangler rettet		
Pipeattest	6/86	V
Hageattest		
Heisattest		
Refusjon		
Ferdigattest	Innlegges	

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B-2

Dato	Innhold	Behandling	Besvart
24/4-85	Skr. fra Park og idr. vedl. hus I		
30/4-85	Sprengningsprofiler 1 eks	Sd 6/5	Sett
11/6-85	Istk. fundament for grunnmur	Sd. 12/6.	Sett
23/12-85	Drenskleen	SD 30/12 -	Sett
23/11-85	Bruer	Oddly	24/10-85
23/5-86	Søkn. om brukstill.	SD 26/5 -	
22/9-86	Tapp membrand badegulv.	Sd. 23/9.	Sett 24/9-86
29/10-87	Redgj. for mangler	Sd. 3/11.	Sett
13/10-89	Redgj for mangler m/1 tegn	Sd 18/10.	
		SD. 20/10 -	
	OBS	arkivmerk legges hus.	

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

180/1 Klemetsrud, Felt E-18 Hus 15 — 85/399

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Enebolig	Journalnr.	
Arbeidets og bygningens art		Innlevert	25.1.85
Byggherre	Gro Biong, Ragnhild Schibbyesvei 34, 0968 OSLO 9		
Anmelder	Myresjøhus Norge A/S, Rolf Hofmosgt. 24, 0655 OSLO 6		

~~1~~		16		31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
~~3~~		18		33		48		63		78		93							
~~4~~		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Inn. 85/399
Sendes oppmålingsvesenet 18.2-85

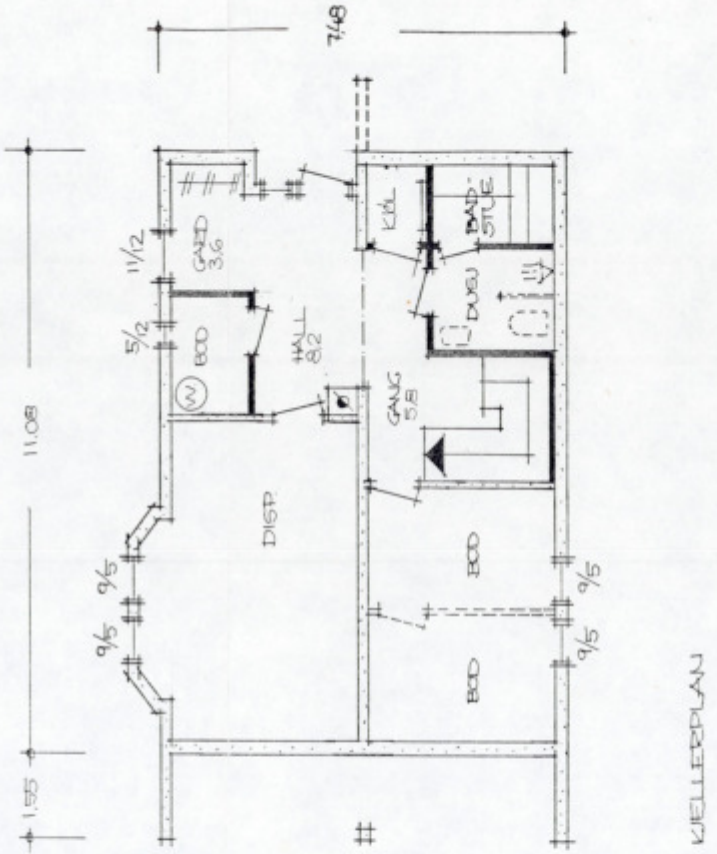
Med hensyn til stab. beregn. kan byggetill. gnr. til topp opplysninger. R-O 28/3-85

SEND BYGGETILLATELSE (Bnr.)
til topp gn. nr.
18/4-85 RW
18.4.85 AaL

Kart sendt oppmålingsvesenet 18-4-85 av sek. A.W.

SEND BYGGETILLATELSE (Andre nr.)
til topp gn. nr. 15/1.86 RW
16.1.86 ap

Meldt GAB E 16/6-86 R.Z.

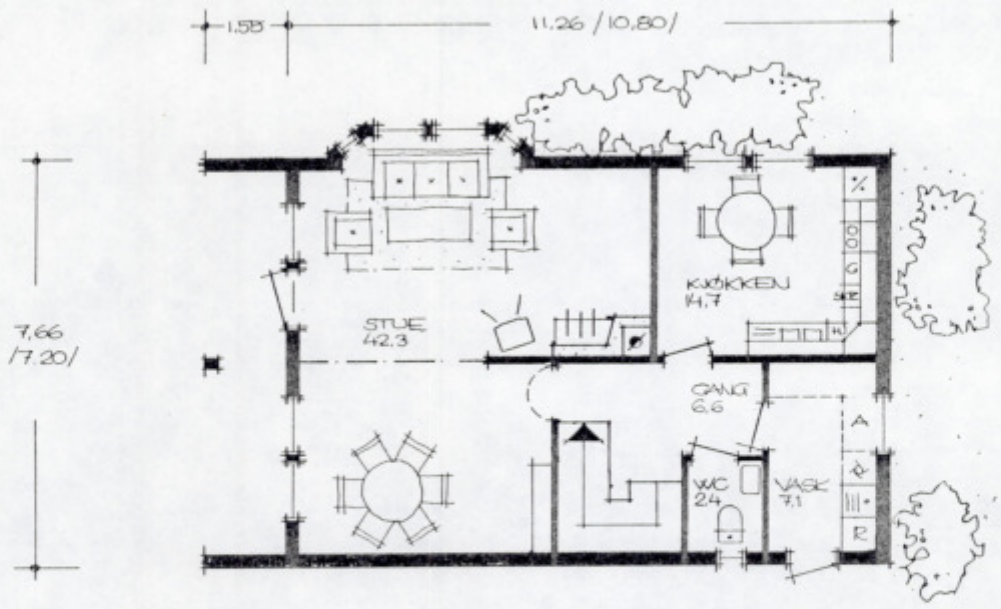


REV. 04.12.84
REV. 06.11.84
REV. 31.10.84

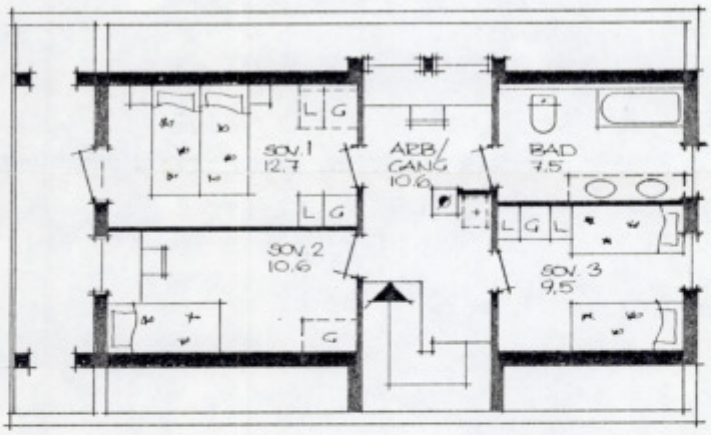
Myresjöhus

Avd. FREDRIKSTAD
Tlf. 032/10010 – 10014

Byggherre: GRO BJØNG	Hustype: E-45° TAK / PERS.
Adresse:	
Byggested: KLEMENTSRUD	Dato: 08.10.84 / Tegn.: MG / Målestokk: 1:100



AREAL 1.ETG. 79,46 m²

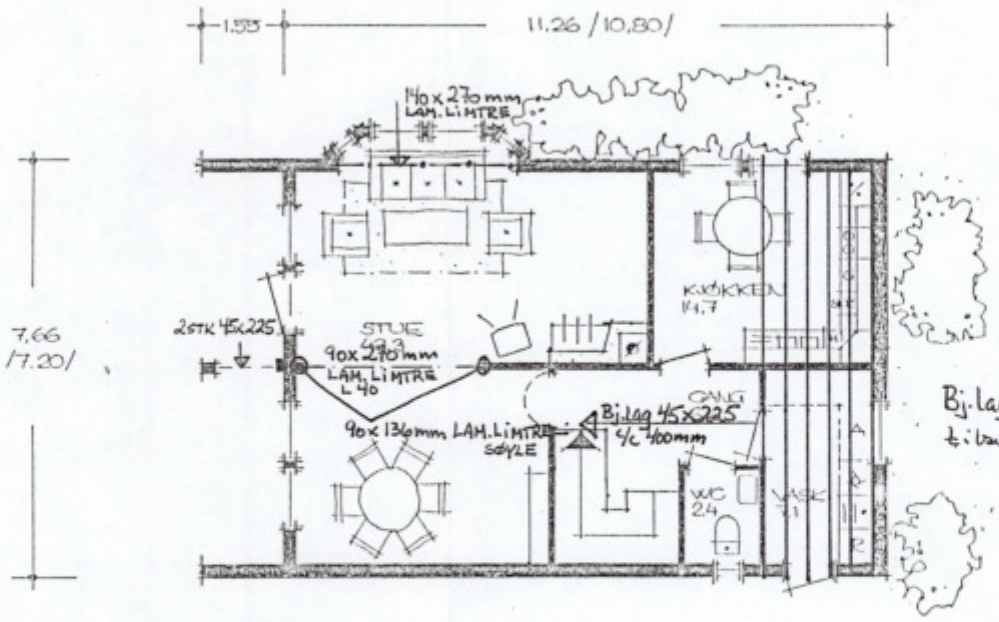


PLAN 2 ETG.

REV. 16.11.84
REV. 06.11.84
REV. 31.10.84

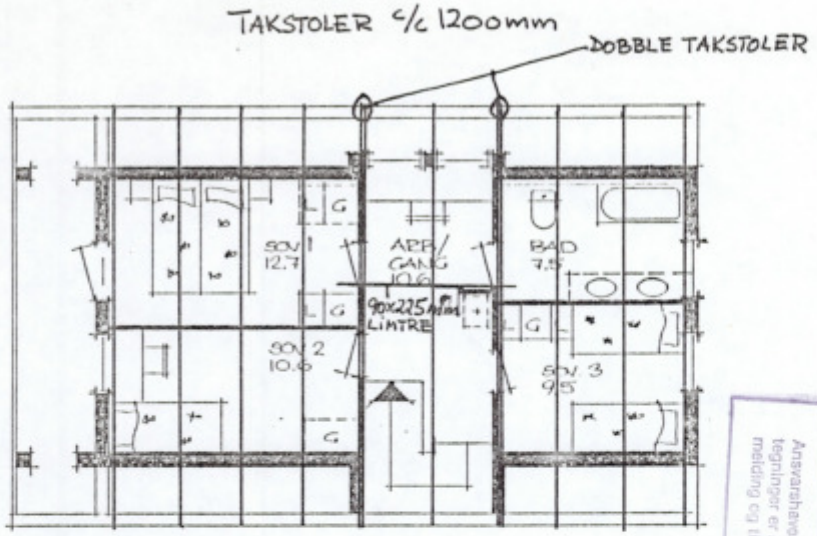
Myresjöhus
Avd. FREDRIKSTAD
Tlf. 032/10010 - 10014

Byggherre: GRD BYGG
Adresse:
Byggested: KLEMENTSRUD
Hustype: E-45°TAK/REV.
Dato: 08.10.84
Tegn: MG
Målestokk: 1:100



Bj.lag mot 2. etg. er tilsvarende som for 1. etg.

AREAL 1 ETG. 79,46 m²



PLAN 2 ETG.

ARKIVEKSEMPLAR

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STIKKPRØVEMESSIG
STATISK KONTROLLERT 2/11-85

Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med utprobert byggemelding og tilhørende byggetillatelse.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 OKT. 1985

REV. 16.11.84
REV. 06.11.84
REV. 31.10.84

Byggherre: CED BJONG

Adresse:

Byggested: KLEMENTSRUD

Myresjöhus
Avd. FREDRIKSTAD
Tlf. 032/10010 – 10014

Hustype: E-45° TAK / REV.

Dato: 08.10.84

Tegn.: MG

Målestokk: 1:100

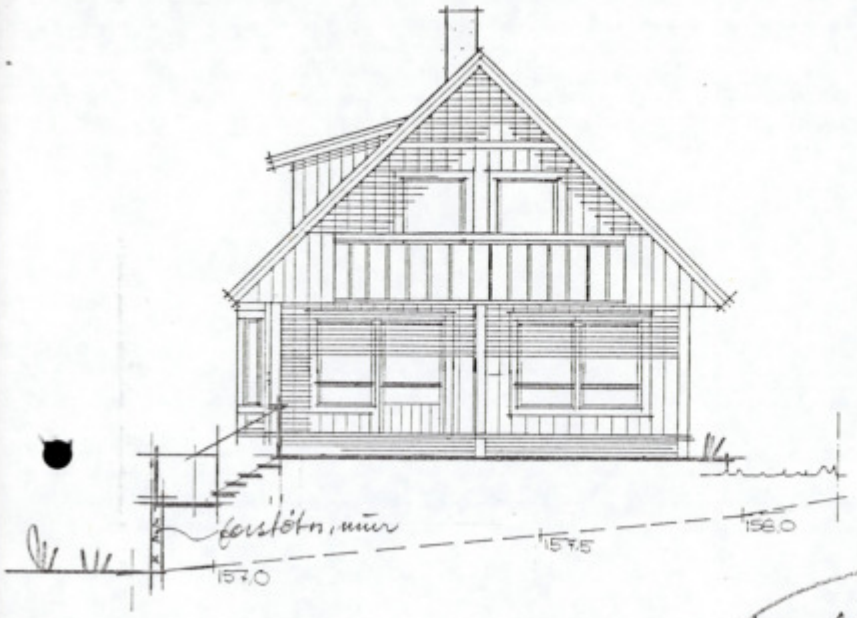
Takstolplan.

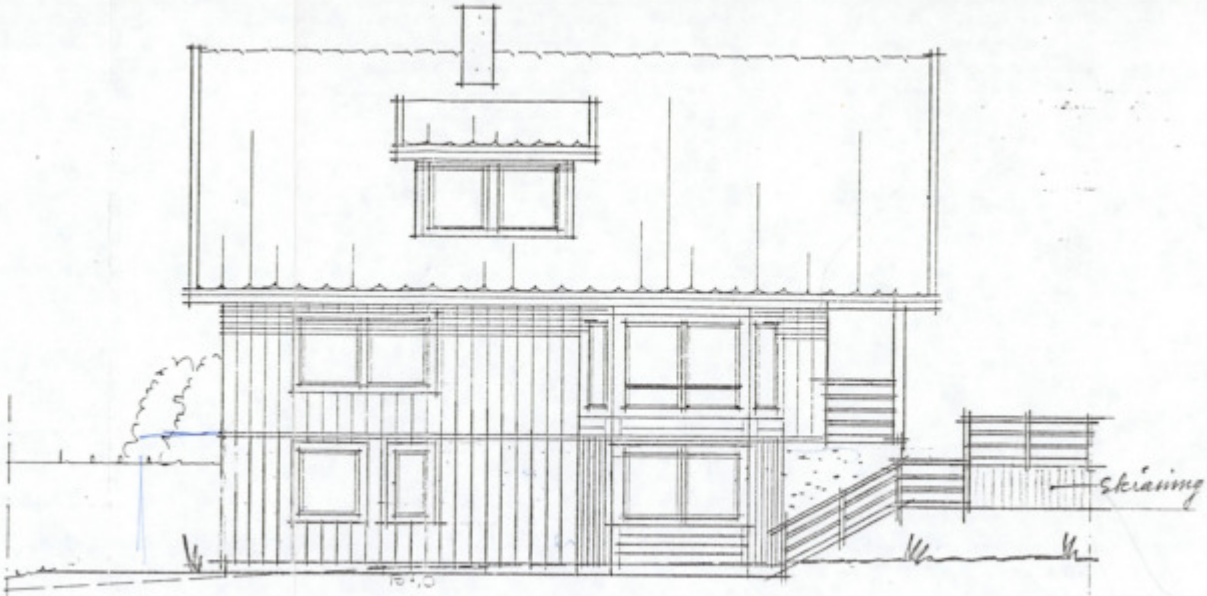
REV 04.12.84
REV 06.11.84
REV 31.10.84

Myresjöhus
Avd. FREDRIKSTAD
Tlf. 03210010 - 10014

Byggherre: GRO BJØNG	Hustype: E-45° TAK / REV
Adresse:	Dato: 31.10.84 Tegn: MG Målestokk: 1:100
Byggested: KLEMENTSRUD	

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 OKT. 1985





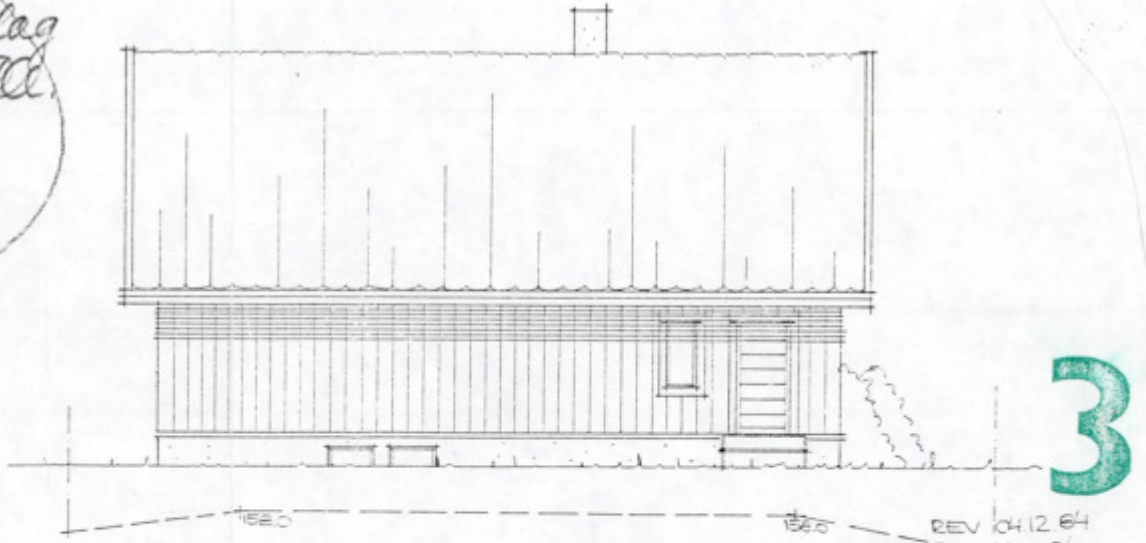
FASADE VEST

Endringsforslag
6. des. 84 jfd.

ROSLANDS ARKITEKTKONTOR A/S



FASADE NORD



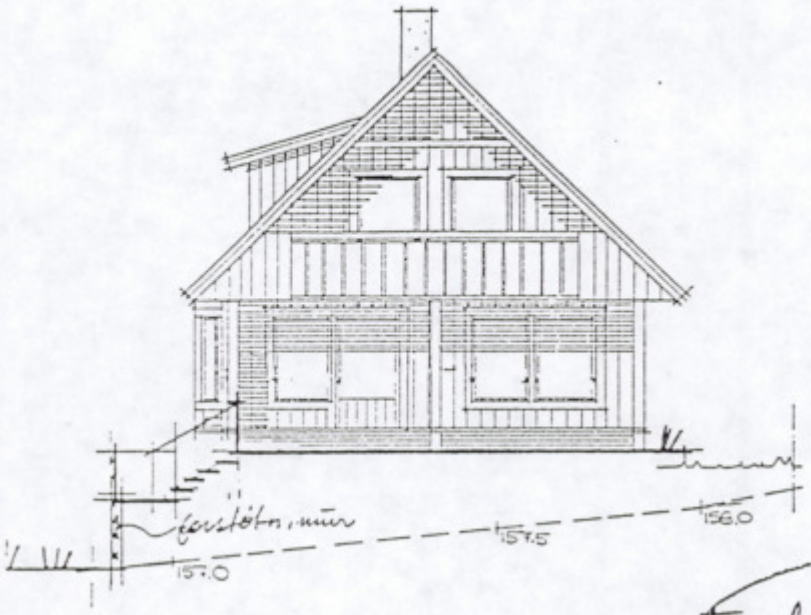
FASADE ØST

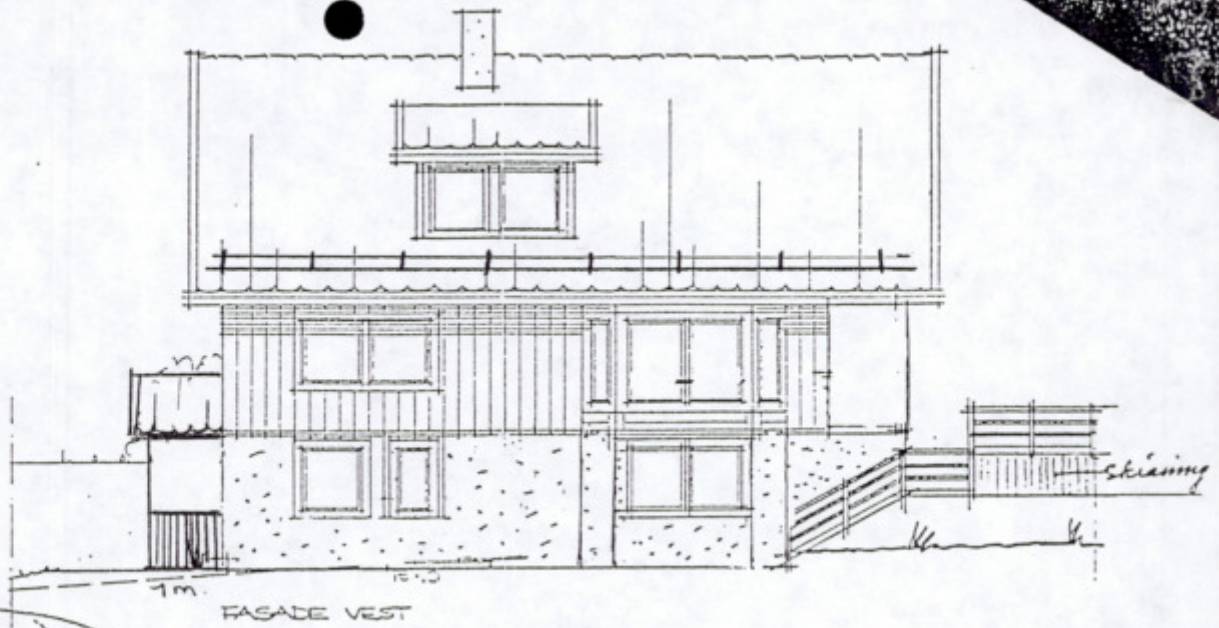
REV 04.12.84
REV 16.11.84

3

ROSLANDS ARKITEKTKONTOR A/S
Jnr.
Mott. - 6 DES. 1984
Sign. | Arkiv

Byggherre: GRO BJØRG	**Myresjöhus** Avd. FREDRIKSTAD Tlf. 032/10010 - 10014
Adresse:	Hustype E - SPES 45° / FLAT
Byggested: KLEMMETSRUD	Dato 27.11.84 · Tegn. MG · Målestokk 1:100





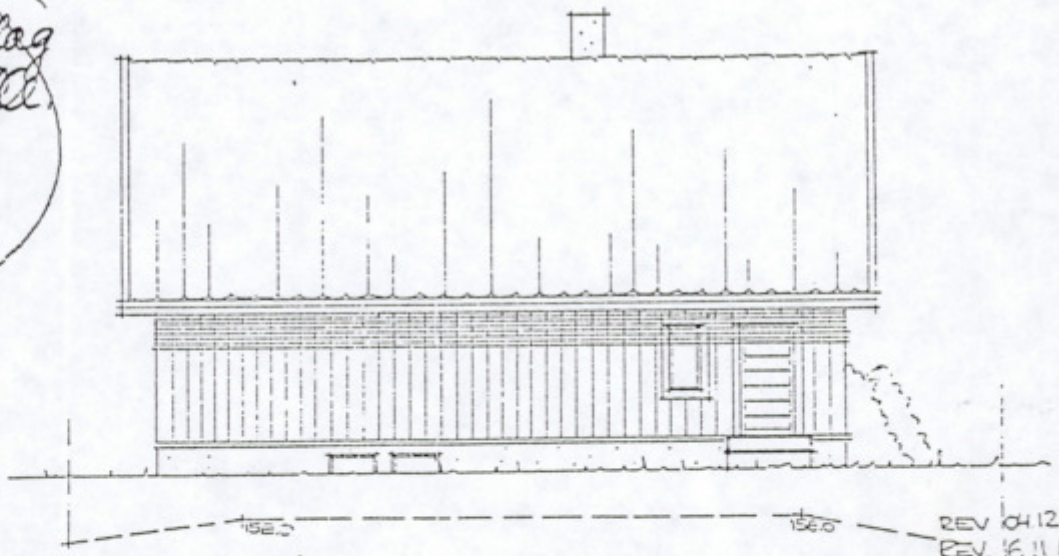
FASADE VEST

Endringsforslag
6. des. 84

ROSLANDS A/S ARKITEKTKONTOR



FASADE NORD



FASADE ØST

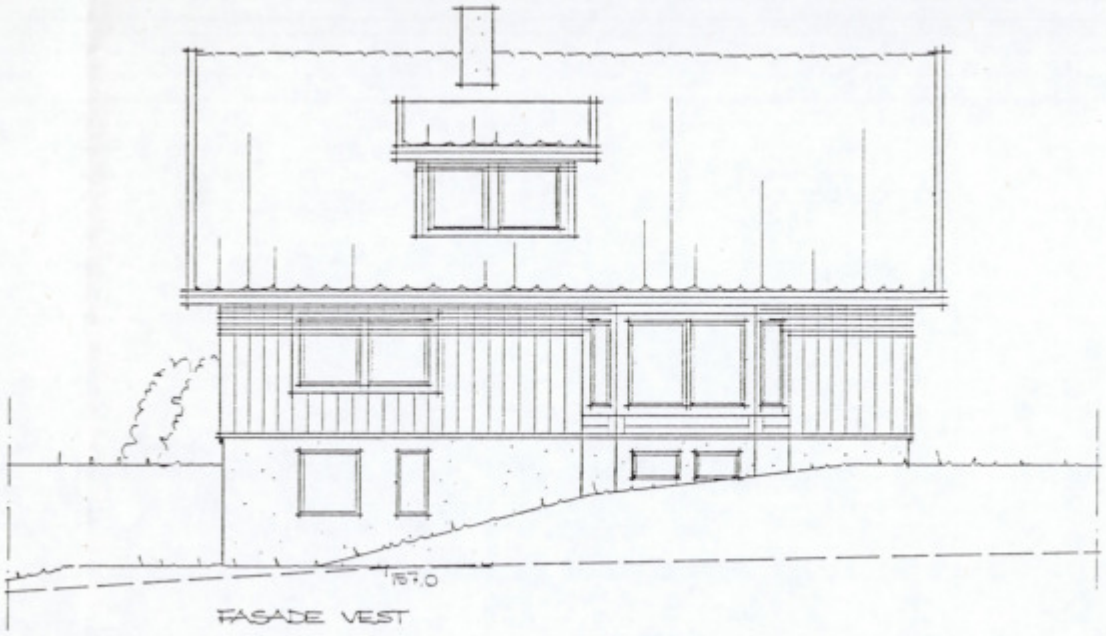
REV 04.12.84
REV 16.11.84

ROSLANDS ARKITEKTKONTOR A/S	
Jnr.	
Mott. - 6 DES. 1984	
Sign.	Arkiv

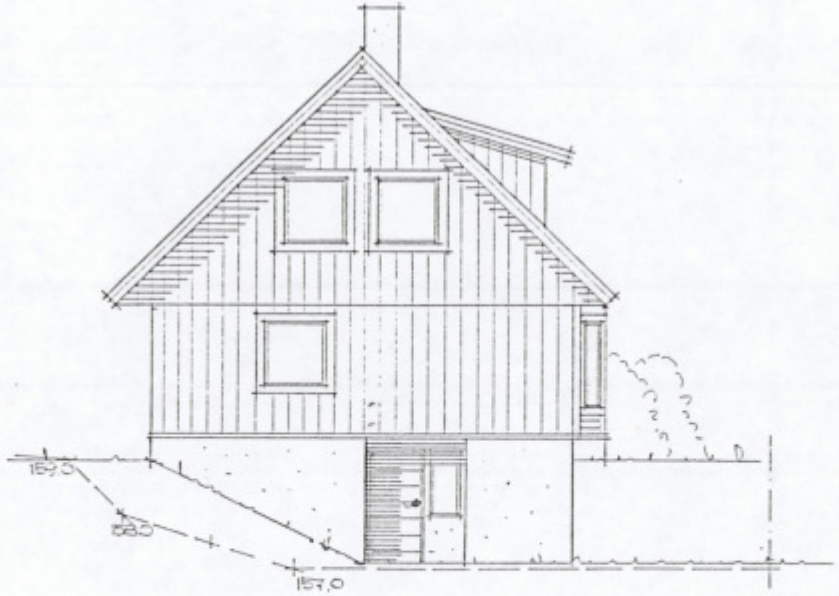
Myresjöhus
Avd. FREDRIKSTAD
Tlf. 032-10010 - 10014

Byggherre			
Adresse	Hustype		
Innsendt	Dato	Tegn	Målestokk

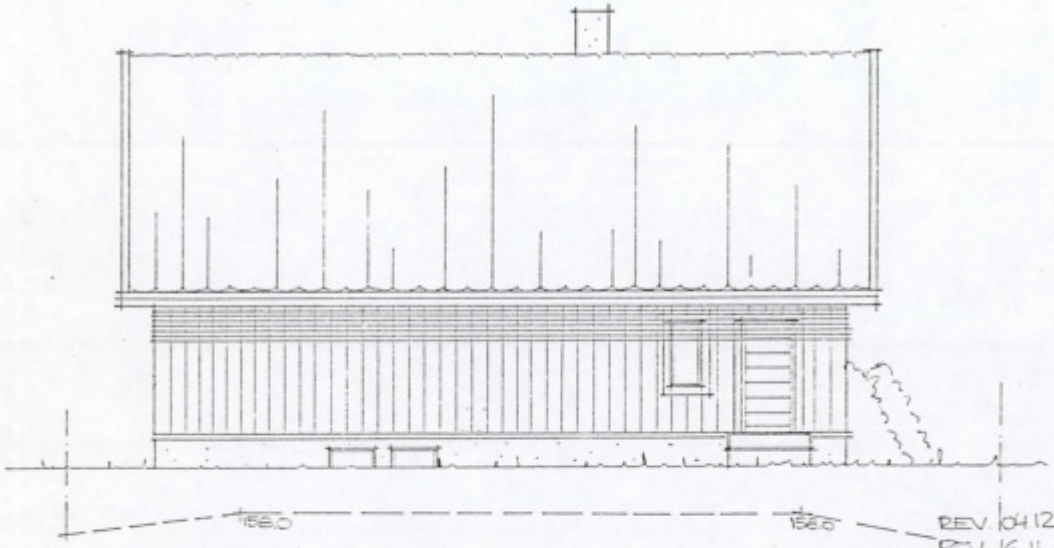




FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE ØST

REV. 04.12.84
REV. 16.11.84

	Myresjöhus Avd. FREDRIKSTAD Tlf. 032/10010 – 10014
Byggherre: GRO BJØRNG	
Adresse:	Hustype: E - SPES 45° / PCN
Byggested: LILLEMETSRUD	Dato: 07.11.84 / Tegn.: MG / Målestokk: 1:100

Plan- og bygningsetaten

Oslo

JAMIL HAYAT
GRANEBAKKEN 29
1284 OSLO

Din ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.11.2023
Jamil Hayat	202111518 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	GRANEBAKKEN 29	Eiendom:	180/159/0/0
Tiltakshaver:	JAMIL HAYAT	Søker:	JAMIL HAYAT
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Granebakken 29

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring mottatt 19.10.2023.

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

Godkjente tegninger

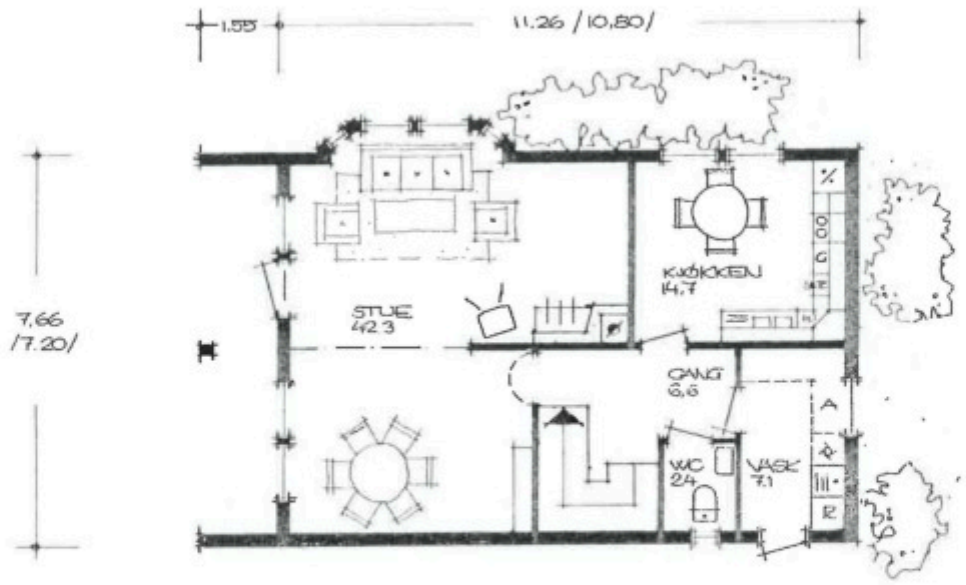
Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202111518			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje			1/8
Fasader			1/9

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker



AREAL 1 ETG. 79,46 m²



PLAN 2 ETG.

REV. 16.11.84
REV. 06.11.84
REV. 31.10.84

Myresjöhus
Avd. FREDRIKSTAD
Tlf. 032/10010 - 10014

Byggherre: CED BJØRG

Adresse:

Byggested: KLEMENTSBUD

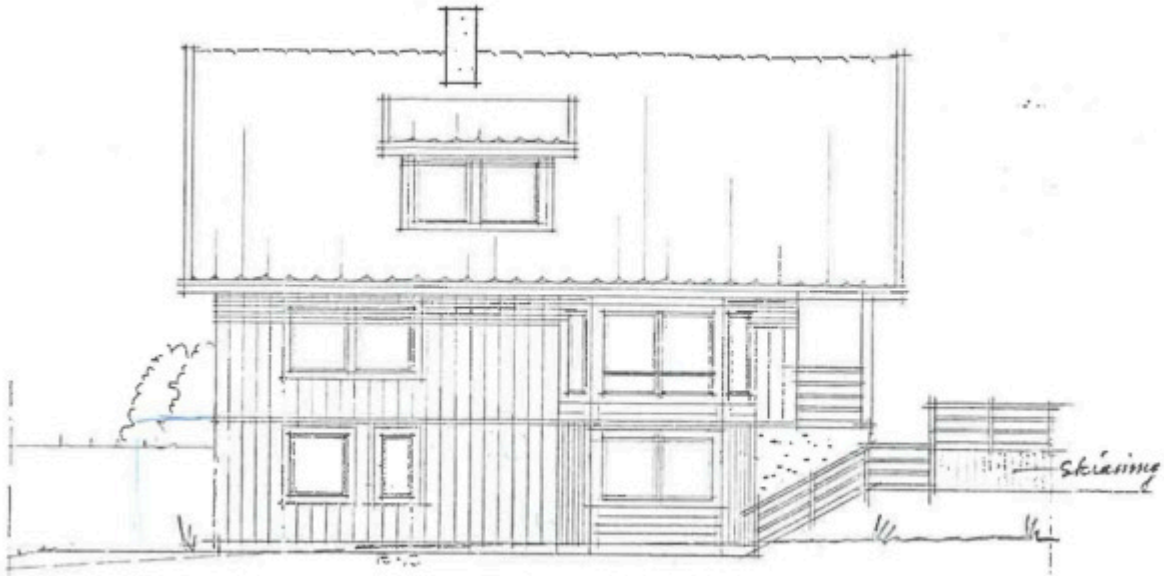
Husnr: E-45° TAK / PEN

Dato: 08.10.84

Tegn: MG

Målestokk: 1:100





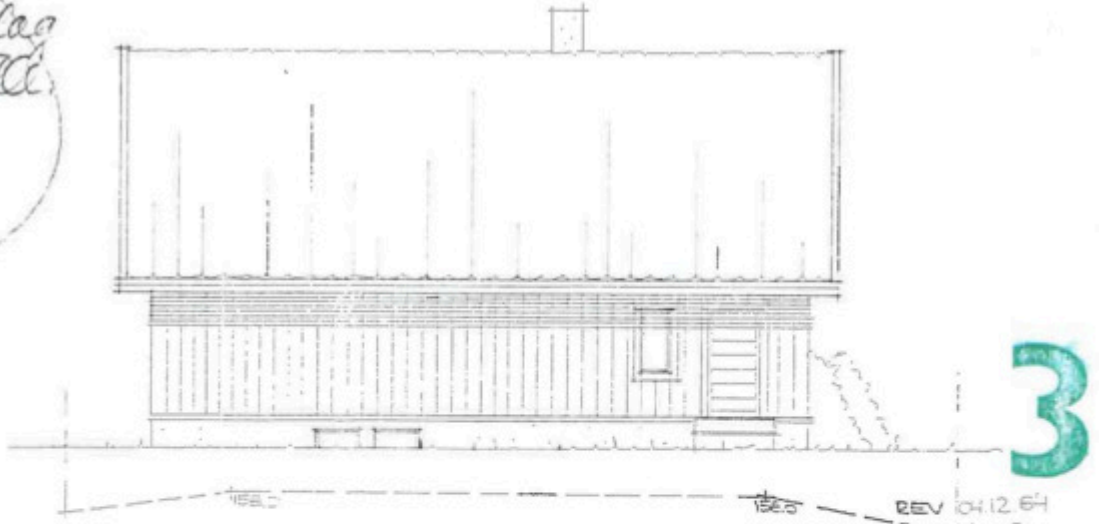
FASADE VEST

Endringsforslag
6. des. 84

ROSLANDS A/S ARKITEKTKONTOR



FASADE NORD



FASADE ØST

REV 04.12.84
REV. 16.11.84

3

ROSLANDS ARKITEKTKONTOR A/S
Jnr.
Mott. - 6 DES. 1984
Sign. | Arkiv

Myresjöhus
Avd. FREDRIKSTAD
Tlf. 032/10010 – 10014

Byggherre
Adresse
Byggested
Hustype
Dato
Tegn
Målestokk

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Granebakken 29
Gnr. 180 Bnr. 159 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0057

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS
Saksbehandler: Ansh Chattree
Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 92 02 20 73
E-post: ansh.chattree@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater