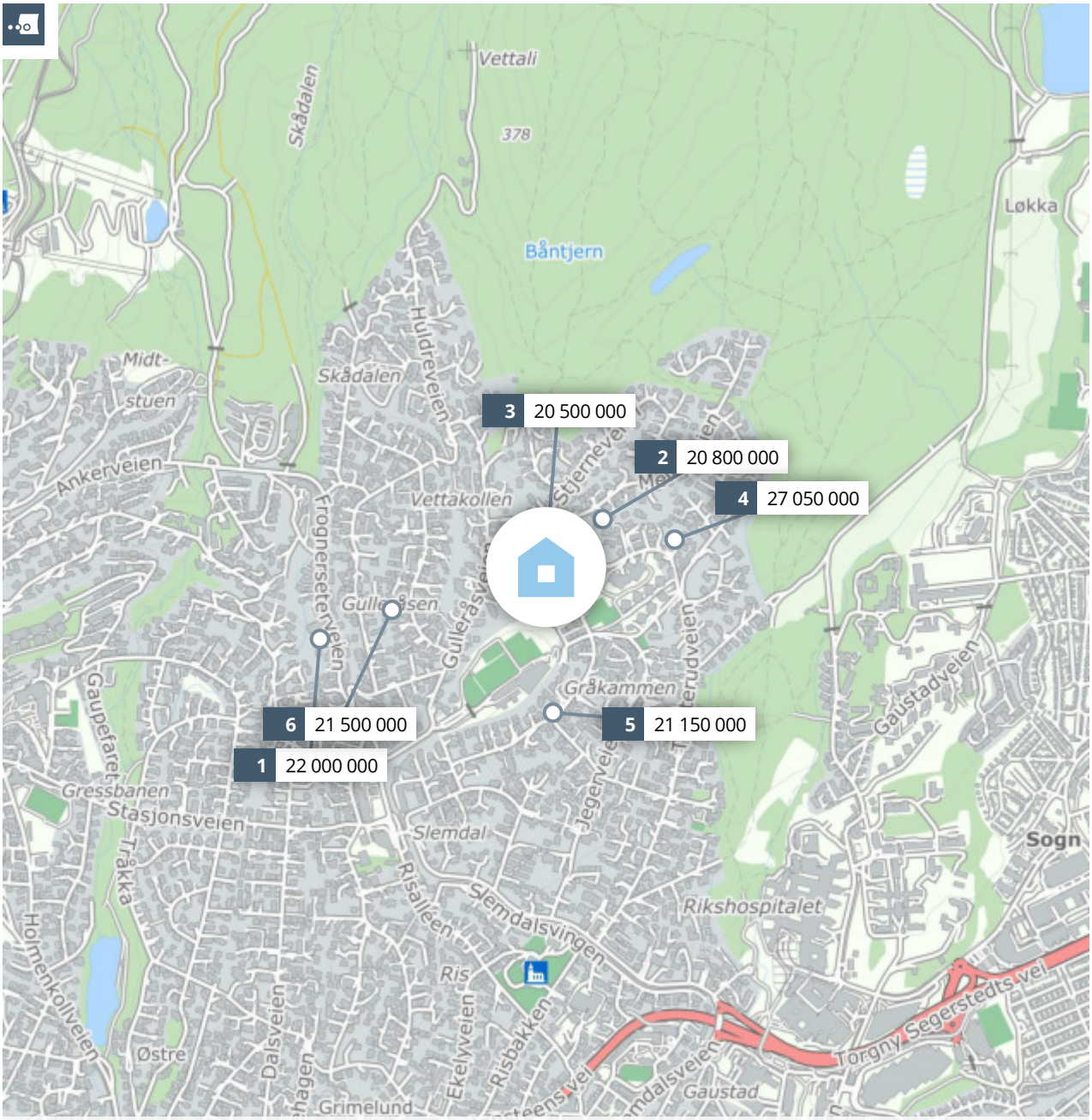
GRÅKAMVEIEN 21C
VEDLEGG

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering
GRÅKAMVEIEN 21 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Scenario Eiendomsmegling AS den 17.04.2025

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: Kristin Mohn.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gråkamveien 21 C, 0779 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 41 BNR 852 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GRÅKAMMEN

Verdivurdert til

20 500 000

-	20 500 000	77 068
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	266 m²	8 m²	- m²	50 m²	- m²	- m²
Tomt					1 000 m²	
Byggeår					1975	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Frognerseterveien 48 G 299 m² 1997 1 590 m² 6 sov				06.12.2024	23 600 000	**22 000 000**	0	22 000 000	**73 579**
2	Melkeveien 7 B 229 m² 2004 717 m² 4 sov				23.09.2024	21 500 000	**20 800 000**	0	20 800 000	**90 830**
3	Stjerneveien 3 B 224 m² 2011 668 m² 5 sov				12.06.2024	19 500 000	**20 500 000**	0	20 500 000	**91 518**
4	Gråkamveien 7 D 298 m² 1924 844 m² 4 sov				11.02.2025	26 800 000	**27 050 000**	0	27 050 000	**90 772**
5	Tennisveien 28 293 m² 1964 1 067 m² 3 sov				23.09.2024	19 800 000	**21 150 000**	0	21 150 000	**72 184**
6	Skådalsveien 6 D 297 m² 1989 852 m² 3 sov				28.08.2024	21 500 000	**21 500 000**	0	21 500 000	**72 391**

Hyggelig og innholdsrik enebolig, beliggende i et rolig og barnevennlig boligområde på Vettakollen. Huset har en usjenert hage med gode solforhold og flott utsikt fra stuen. Det er dobbeltgarasje og trappeadkomst med varme i trinn.

Boligen går over 2 plan og består blant annet av entré og en meget romslig hall med garderobe, hyggelig kjellerstue med peis, 2 moderne bad, 4 soverom, ett stort kjøkken med spiseplass, spisestue, samt en lys og hyggelig stue med peis. Fra hovedetasjen er det 2 utganger til hagen og flott terrasse. Et velholdt familiehus med noe varierende standard. Det er godt med lagringsplass i flere boder samt lekehus og utebod på tomten.

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser, rett ved markagrensen med tilgang til flotte tur-/sykkel og skiløyper fra Vettakollen. Herfra har du videre tilgang til Nordmarkas store og flotte løypenett samt idylliske Båntjern. Videre er det kort Hemingbanen som er et flott idrettsanlegg med blant annet fotballbane,friidrettsområde, flere tennisbaner og en idrettshall med håndball, basket og treningssenter.

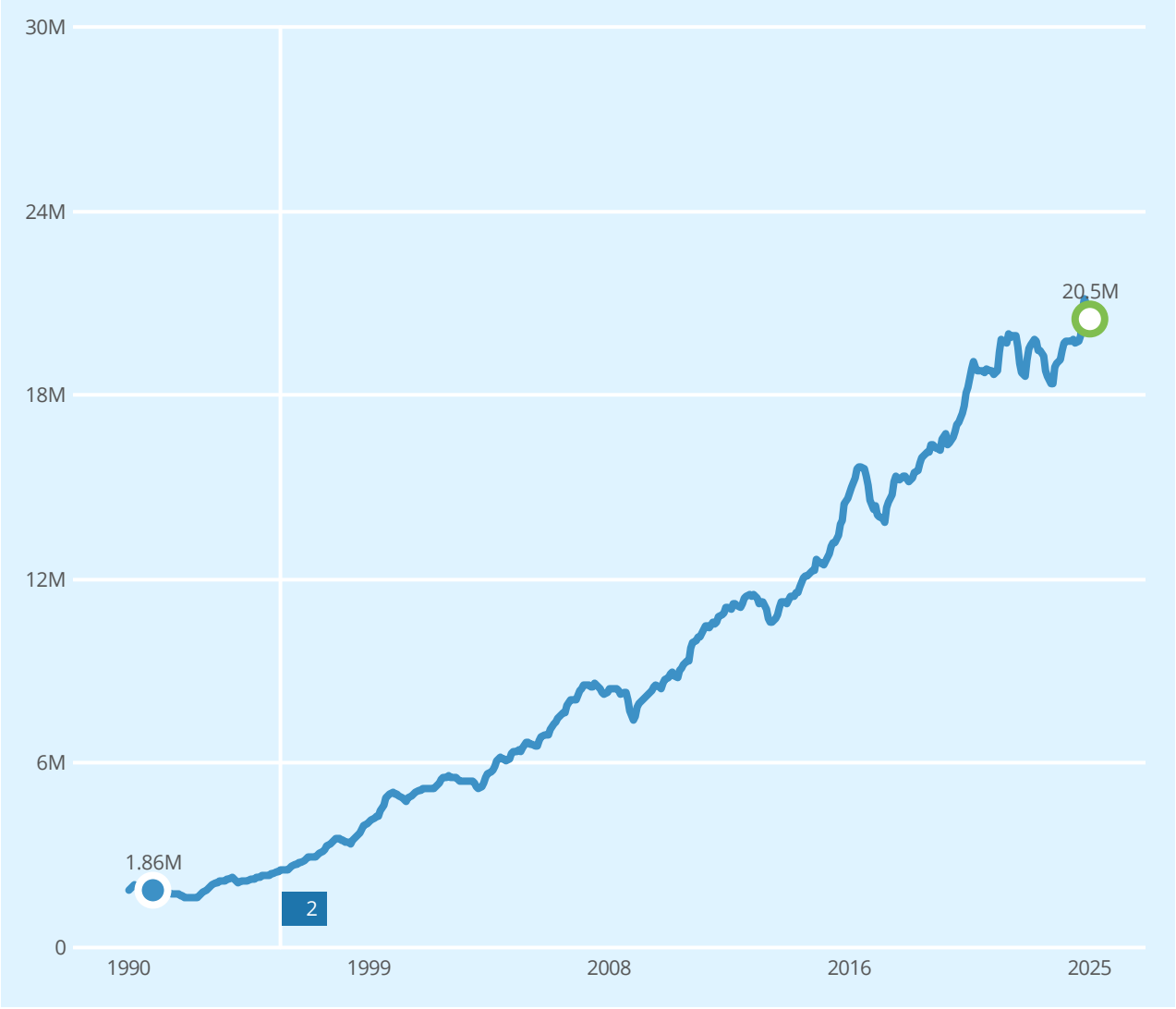
PrivatMegleren utarbeider etakst som verdivurdering/takst. etakst er en samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Produktet er utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av din eiendom reflekteres ut ifra samlingen av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren er Nordeas eiendomsmegler. Dette gjør at vi kan bistå med hele prosessen, blant annet kjøp, salg, lån og økonomisk

rådgivning. Ønsker du tilbud på finansiering fra Nordea, formidler megler gjerne kontakt med vår rådgiver i banken.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren,

Historiske omsetninger



1 Enebolig

2 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.10.1991		17.10.1991	-	1 860 000	-	1 860 000

Eneboliger til salgs i Vestre Aker bydel nå

35
eneboliger til salgs

26.6M
25.9M
24 948 000 Prisantydning i snitt
24.5M
23.8M
23.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
96
dager

Eneboliger solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

46
eneboliger solgt

19.4M
19.0M
18.6M
18 101 000 Prisantydning i snitt
17.8M
17 730 000 Salgspris i snitt
17.4M
17.0M

Solgt i snitt i løpet av
90
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

79 446 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

77 068 Gråkamveien 21 C
Totalpris 20 500 000

69 496 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GRÅKAMVEIEN 21 C, 0779 OSLO

Gnr: 41 Bnr: 852 301 Oslo kommune.
Enebolig



Dato befaring:	17/03/2025
Utskriftsdato:	24/03/2025
Oppdragsnummer:	97513
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.

Adkomst til boligen med asfaltert gangadkomst med trinnvis oppbygging og gjerde i treverk på hver side av gangveien. Det er lagt en stripe med varme ned til naboeiendommen.

Dobbel garasje på egen tomt, eiet av eier i Gråkamveien 21 E.
Garasjen ble bygget i 1990 og har evig vederlagsfri bruksrett i følge eier.

Standard

Boligen er meget godt vedlikeholdt, med noe eldre standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i eiers bo tid:

- Boligen er tilbygget med utvidet kjøkken og spisestue 1990.
- Tilbygget ytre del av soveromsfløy med 2 soverom i 1. etasje og bod i underetasje i 1997.

- Bad i underetasjen ble rehabilitert i 2006.
- Badet i 1. etasje ble rehabilitert i 2007.
- Byttet vinduer i 2007 på fasade og i stuen, og ett soverom.
- Taket ble tekket om i ca. 2007.
- Terrassen ble bygget for 3-4 år siden.
- Ny pipehatt ble montert på begge piper i 2023/24. Vifte på toppen i en pipe.
- Gangadkomsten ble oppgradert i 2024.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1975, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / Underetasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Underetasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / Underetasje)
- Overflater på innvendige gulv (Vaskerom / Underetasje)
- Overflater på innvendige vegger (Vaskerom / Underetasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Utvendig kledning
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Rekkverk og annen fallsikring
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

- Elektrisk anlegg
- Etasjeskiller
- Rekkverk og annen fallsikring
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Hulltaking kjellervegg – *utbedring estimert til kr. 40 000 – 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 40 000 – 100 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Fredrik Wahl
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Fredrik Wahl og Birthe Marjorie Biermann ,Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 41 Bnr: 852
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1000
Hjemmelshaver:	Fredrik Wahl og Birthe Marjorie Biermann
Adresse:	Gråkamveien 21 C, 0779 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiere	17/03/2025		Opplysninger gitt av eiere under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	17/03/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger			Godkjente plantegninger er hentet fra Saksinnsyn Oslo kommunes nettsider.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1975

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	114	78	36
1. etasje	152	152	0
Sum bolig:	266	230	36

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Bad, Vaskerom, Entré, Hall, Kjellerstue, Gang, Soverom	Tre boder, Utebod
1. etasje	Bad, Kjøkken/spisestue, Stue, Gang/garderobe, 3 soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	114	8	0	0
1. etasje	152	0	0	50
Sum bolig:	266	8	0	50
Sum BRA:	274			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad, Vaskerom, Entré, Hall, Kjellerstue, Gang, Soverom, Tre boder	Utebod	
1. etasje	Bad, Kjøkken/spisestue, Stue, Gang/garderobe, 3 soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	1990

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	35	0	35
Sum bolig:	35	0	35

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	35	0	0
Sum bolig:	0	35	0	0
Sum BRA:	35			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Utebod

Bygningsdata

Byggeår	Ukjent

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	11	0	11
Sum bolig:	11	0	11

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Utebod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	11	0	0
Sum bolig:	0	11	0	0
Sum BRA:	11			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning, med unntak av utvendig bod utenfor underetasjen. Det er foretatt en terrenjustering for å bygge boden, som ikke er byggesøkt hos plan- og bygningsetaten.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Følgende dokumentasjon er fremvist: - Fakturaer med beskrivelse av utskiftet av pipehetter. - Samsvarserklæring for montering av varmepumpe i 2019. - Samsvarserklæring for legging av varmekabler i utvendig adkomst i 2017. - Måling av radon i 2009, som resulterte i en årsmiddelverdi på 50 Bq/m3. Verdiene er innenfor akseptabelt nivå. - Samsvarserklæring for utskifting av sikringer i 2007. - Ferdigattest for rehabilitering av badet i 1.etasje i 2006. - Samsvarserklæring for rehabilitering av elektro i badet i underetasjen i 2006. - Samsvarserklæring for utbedring av el. anlegget etter tilsynsrapport fra hafslund nett i 2018.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.	TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår for hoveddelen, og fra de tilbygde årene. Det er synlig utvendig fuktsikring.

Tilstandsvurdering: TG2: Det er manglende topplist på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplist er montert.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng er i hovedsak bestående av terrasse og plenarealer.

Tilstandsvurdering: Det er ikke tilstrekkelig fall fra bygningen på fasade mot nord foran spisestuen. Under terrassen er ikke fallforhold synlig.

Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra øvrig del av grunnmuren.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Yttervegger i betong.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Det er et riss i grunnmuren under ett vindu. Risset er mindre og derfor ikke vurdert å ha noen risiko i seg selv, men bør undersøkes nærmere om det skulle forandre seg.

TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående malt trepanel (tømmermannspanel).

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Stående malt trepanel på fasade mot sørøst.
Lufting av kledningen på hele bygningen.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av normal slitasje og sprekkdannelser på panelet.

Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Panelet er bygget etter normal byggeskikk på tidspunktet for oppføring. Det var da ikke normalt med like mye lufting som er et krav i dag.

TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med shingel.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall med utkast ledet til drensrør og ut på tomten.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Underetasje: Isolert ytterdør med glassfelt i sider, produsert i 2011. 1. etasje: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2011 i stuen.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Underetasje: Isolert ytterdør i indre bod, produsert i 1997. 1. etasje: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1990 i kjøkkenet.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Underetasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011.
1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2011 i stuen, og hovedsoverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Underetasje:
Vindu i indre bod med 2 lags isolerglass, produsert i 1997.
1. etasje:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1990 i kjøkkenet og 1997 i de ett av de indre soverommene, badet og gangen.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen og kjøkkenet, ca. 50 m².
Terrassen ble bygget for ca. 4 år siden.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Rekkverk i malt tre på terrassen.

Tilstandsvurdering: TG 2:
Rekkverksbordene har en del slitasje.

For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

Det er noe for store åpninger i rekkverket i forhold til gjeldende krav da terrassen ble bygget.

TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på betong i bod, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre boliger bør derfor males/flislegges el. lign.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av normal slitasje. TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Grunnmuren er bygget med grunnmur i betong. Grunnmuren er foret på innsiden med isolasjon og plater.

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: Hulltaking er utført i følgende rom:
Kjellerstuen.

Tilstandsvurdering: Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt ca. 22 % i veggens bunnsvill. Fuktinnhold i treverk på mellom 16-20% er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere er det stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen, og tiltak bør påregnes.

Det anbefales å fjerne innvendig kledning og isolasjon, og behandle/isolere veggen med ikke-organiske materialer.

Kostnadsestimatet omhandler å forholdet i kjellerstuen. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 40 000-100 000,-

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Slemmet og malt teglsteinspipe i den opprinnelige delen av bygget. Feieluke i kjellerstuen.

Pusset og malt Lecapipe i kjøkkenet, med feieluke i kjøkkenet.

Begge pipene er pusset opp over yttertaket og har heldekkende beslag.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Underetasje: Åpen peis med pusset og malt omramming i kjellerstuen. Brannkammeret er tilstrekkelig langt unna sokkelen til at det ikke er krav om ildfast plate på gulvet foran peisen.
1. etasje:
Åpen peis med pusset og malte omramming.
Flislagt felt på gulvet foran peisen.

Åpen peis i kjøkenet med pusset kappe, teglstein på hylle rundt peisen og nisje til ved under brannkammeret. Flislagt felt på gulvet rundt peisen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer i badet i underetasjen.
Hovedstoppekran i vaskerommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber i forbindelse med badet i 1. etasje.
Åpent ledningsnett i kobber i vaskerommet.
Avløpsrør i støpejern i en bod.

Tilstandsvurdering: Da røranlegget ble lagt i badet, var det krav om rør i rør anlegg, da det ikke lenger var tillatt med skjulte koblingspunkter i veggene uten inspeksjonsluker.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, skiftet for 2 år siden, montert i vaskerommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Underetasje: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i badet. Oppdriftsventilasjon i vaskerommet. Friskluftsventil på yttervegg i alle rom.

1. etasje:
Elektrisk avtrekksvifte i himlingen i badet. Ventilator i kjøkkenet.
Friskluftsventil på yttervegger og friskluft via spalteventiler i vinduer.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet i løpet av de siste 5 år.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i en bod.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Varierende alder,
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja

Deler av anlegget er ujordet, som er en indikasjon på at disse delen er fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid på de delene som ikke er skiftet ut.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Det er montert luft til luft varmepumpe i stuen.
Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Varmepumpen har service hvert andre år.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
U. etasje: Kjellerstuen og hallen.
1. etasje: Alle soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:

U. etasje: Ett soverom.
1. etasje: Stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: U. etasje:
I soverommet er det ca. 12 mm skjevhet på 2 meter.
1. etasje:
I kjøkkenet er det ca. 18 mm på hele lengden. På 2 meter er det 13 mm i gangen og 15 mm i stuen.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Rettløps trapp i tre med repos.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Innvendig trapp.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Kravet gjelder opptil 0,25 m under toppen av rekkverket. Rekkverk skal også utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

I dette tilfellet er det for store åpninger i rekkverket.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttertaket. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje:
Malt betong i boder. Teppe i soverom.
1. etasje:
Gulvbord på kjøkkenet. Teppe i hovedsoverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje:
Fliser fra byggeåret i entreen og hallen. Korkvinyl i kjellerstuen.
1. etasje:
Parkett i stuen. Gulvbord i gangen og 2 soverom.

Tilstandsvurdering: Underetasje: Det er noe ujevn flislegging i form av bredde på fugene. Korkvinylen har normal slitasje.
1. etasje:
Parketten har normal slitasje.
Gulvbordene har en del småhakk/slitasje. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Underetasje:
Malt leca på en vegg og slemmet mur på en vegg i indre bod. Malt strie og malte plater i øvrige rom.
1. etasje:
Tapet, malt panel og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Underetasje:
Malt strie i soverommet. Ubehandlet panel i boder og behandlet panel i øvrige rom.
1. etasje:
Malt og behandlet panel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Innvendige dører

Beskrivelse: Underetasje: Finerte og profilerte dører til boder. Dør med glassfelt mellom hall og entré. Profilerte malte innvendige dører forøvrig.
1. etasje: Profilerte malte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Fast inventar

Beskrivelse: Underetasje: Garderobeskap med profilerte fronter på soverommet. Skyvedørsgarderobe med profilerte fronter i entreen. Skap under repos i trappen.
1. etasje: innebygde garderobeskap med profilerte fronter i 2 soverom. Garderobeskap med profilerte fronter og sprossefronter i gangen. Garderobeskap med profilerte fronter i hovedsoverommet.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Badet ble rehabilitert i 2006.

Bilder av prosessen for oppbygging er fremvist.

Det er gulvstøp med smørememran, og vegger med Litex membranplater.

Overflater på innvendige gulv – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med heltre fronter og benkeplate i granitt.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og innfellbare dører i herdet glass, underlimt servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra boden Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Vaskerommet er i hovedsak fra byggeåret.

Overflater på innvendige gulv – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Malt betong og sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Rommet er ikke bygget med membran. Dette var det ikke krav til da rommet ble bygget.
Det er ikke fall på gulvet.
Det er gitt tg 2 og ikke tg 3 da rommet ikke er eksponert for fuktighet, kun skal ta unna evt lekkasjevann. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Fliser til brystningshøyde på deler av rommet. Sparklet og malte plater forøvrig.

Tilstandsvurdering: Fliser og fuger har noe slitasje. TG: 2

Fast inventar – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Vaskeromsinnredning med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål, og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking vaskerom – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing. Rommets våtsone er kun rundt servant/kum og på gulvet. Erfaringsmessig er det ikke tilstrekkelig fuktpåkjenning rundt servanten til at det gjør utslag ved hulltaking og måling i bunnsvill. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er rehabilitert i 2007.

Bilder av prosessen for oppbygging er fremvist.

Det er gulvstøp med smørememran, og vegger med Litex membranplater.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt.
Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, innbygget badekar med inspeksjonsluke og lufting i luken, to servanter i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkkenet. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Dobbel garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt stående trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Bred leddport med elektrisk portåpner. Strøm og belysning er lagt inn.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. TG: IU

Utebod

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Utebod i trekonstruksjon.
Utvendig malt trepanel. Yttertaket er tekket med papp.
Enkel ytterdør.

Innvendig:
Malte gulvbord, malt panel på vegg- og himlingsoverflater.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert. TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Scenario

Oppdragsnr.
117250037

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Fredrik Wahl	Birthe Marjorie Biermann

Gateadresse
Gråkamveien 21C

Poststed	Postnr
Oslo	0779

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: 1991

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 33

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.

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: 117250037

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalentreprise på hovedbad

Arbeid utført av: MoTek

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kan dokumenteres med bilder på begge våtrom

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se for øvrig merknad til takstmann i tilstandsrapport

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Minimal lekkasje ved pipestammer (2). Begge piper fagmessig fornyet og ingen fukt i dag.

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

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: Nytt el på begge bad, nytt sikringsskap, utvendig varmekabler i trapp

Arbeid utført av: Oslo Elektro Service og Tandberg Elektriske

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: El tilsyn fra Hafslund Nett 2018. Kvittering og bekreftelse fra Tandberg Elektriske på at alt (få merknader) ble utbedret.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 117250037

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	Ny Kebony terrasse mot nord og vest 2019
Arbeid utført av	GJ Bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Boligen er tilbygget med utvidet kjøkken og spisestue samt utebod ca 1990 og tilbygget ytre del av soveromsfløy med 2 soverom i 1. etasje og bod i underetasje i 1997

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Dokumentert søkeprosess

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	Måling over lang tid

21.1 Radonmåling

År	2009
Verdi	50 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det foreligger ikke ferdigattest på utvidelse av kjøkken eller oppføring av utebod i 1990. Det var før vår eiertid.

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

Document reference: 117250037

Tilleggskommentar

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: 117250037

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Wahl	54a216fe2863018b964955b21fc6c35f9601dcc3	15.04.2025 09:19:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

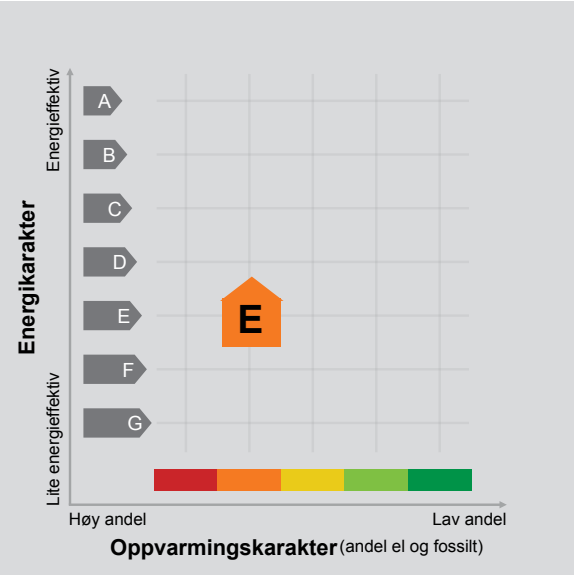
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birthe Biermann	c4cb41d1d06cef63b0311f764b6ef4080a6ed2e0	15.04.2025 09:21:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 117250037

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Gråkamveien 21C
Postnummer	0779
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	852
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80735685
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-98777
Dato	28.03.2025



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 27 700 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:

27 700 kWh elektrisitet	0 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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	266
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 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: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Oslo

Utskriftsdato: 12.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 12.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-41/852 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Gråkamveien 21C 0779 OSLO
Fakturamottaker:	Wahl Fredrik Gråkamveien 21 C 0779 OSLO
Eiernavn:	Wahl Fredrik

Kommunale avgifter	NOK 35 567,97
Eiendomsskatt	NOK 16 345,00
Totalt	NOK 51 912,97

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	16 345,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	25 313,08
Totale avgifter	**51 912,97**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

FERDIGATTESTER BYGGETEGNINGER

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 OSLO 5 115040

KOPI

Oslo, den 31.mars 1978

O.Ve/MK

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Gnr.41,bnr.83, Gråkamveien 21 B, Oslo 3.

Journalnr.
74/3389

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
2.3.78

Bygningens art
Enebolig.

Byggherre
Kristin Jørgensen, Gråkamveien 21 B, Oslo 3.

Byggemelder
Byglands-Consult a/s, Bergrådveien 13, Oslo 8.

Ansvarshavende
Ingeniør Jan E. Madsen, Bergrådveien 13, Oslo 8.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Olv

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 OSLO 5 115040

KOPI

Oslo, den 31.mars 1978

O.Ve/MK

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Gnr.41,bnr.83, Gråkamveien 21 B, Oslo 3.

Journalnr.
74/3389

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
2.3.78

Bygningens art
Enebolig.

Byggherre
Kristin Jørgensen, Gråkamveien 21 B, Oslo 3.

Byggemelder
Byglands-Consult a/s, Bergrådveien 13, Oslo 8.

Ansvarshavende
Ingeniør Jan E. Madsen, Bergrådveien 13, Oslo 8.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Olv

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Biermann, Birthe/Wahl, Fredrik
Gråkamveien 21C

0389 OSLO

Voraa, Andreas Weidemann
Vestliveien 24 B

1344 HASLUM

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960005126	97/55564
Deres ref.	Vår saksbeh. Tore Ilseng	Dato 19. september 1997

Arbeidssted : 041/0852 Gråkamveien 21C
Byggherre : Biermann, Birthe/Wahl, Fredrik,
Gråkamveien 21C, 0389 OSLO
Arbeidets art: TILBYGG - BOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Tore Ilseng
Avd.ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Fredrik Wahl
Gråkamveien 21 C

0389 OSLO

Bystrøm, Dag Rune
c/o Karlshusgarasjene AS
Postboks 163
1471 SKÅRER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920100671	94/4410

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	25. januar 1994

Arbeidssted : 041/1085 Gråkamveien v/nr. 21
Byggherre : Fredrik Wahl, Gråkamveien 21 C, 0389 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - GARASJE

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Tore Ilseng
Ing.I

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	041/0852 Gråkamveien 21C	Journalnr.	96/005126 SB
Arbeidets og bygningens art	TILBYGG - BOLIG	Innlevert	25,01,96
Byggherre	Biermann, Birthe/Wahl, Fredrik, Gråkamveien 21C, 0389 OSLO		
Anmelder	Hiorth, Torkel siv.ark. mnal, Gråkamveien 21b, 0389 OSLO		

~~1~~		16		31		46		61		76		91									
~~2~~	V	17		32		47		62		77		92									
~~3~~		18		33		48		63		78		93									
~~4~~	V	19		34		49		64		79		94									
~~5~~	V	20		35		50		65		80		95									
~~6~~	V	21		36		51		66		81		96									
~~7~~	V	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		11		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											

Jnr. _____
Sendes oppmålingsvesenet 1/3-96

App. 29/2 -96 Igangs. 28/5 - 96 Tatt i bruk: 10/10 - 96

AC. till. kan gis 28/5-96

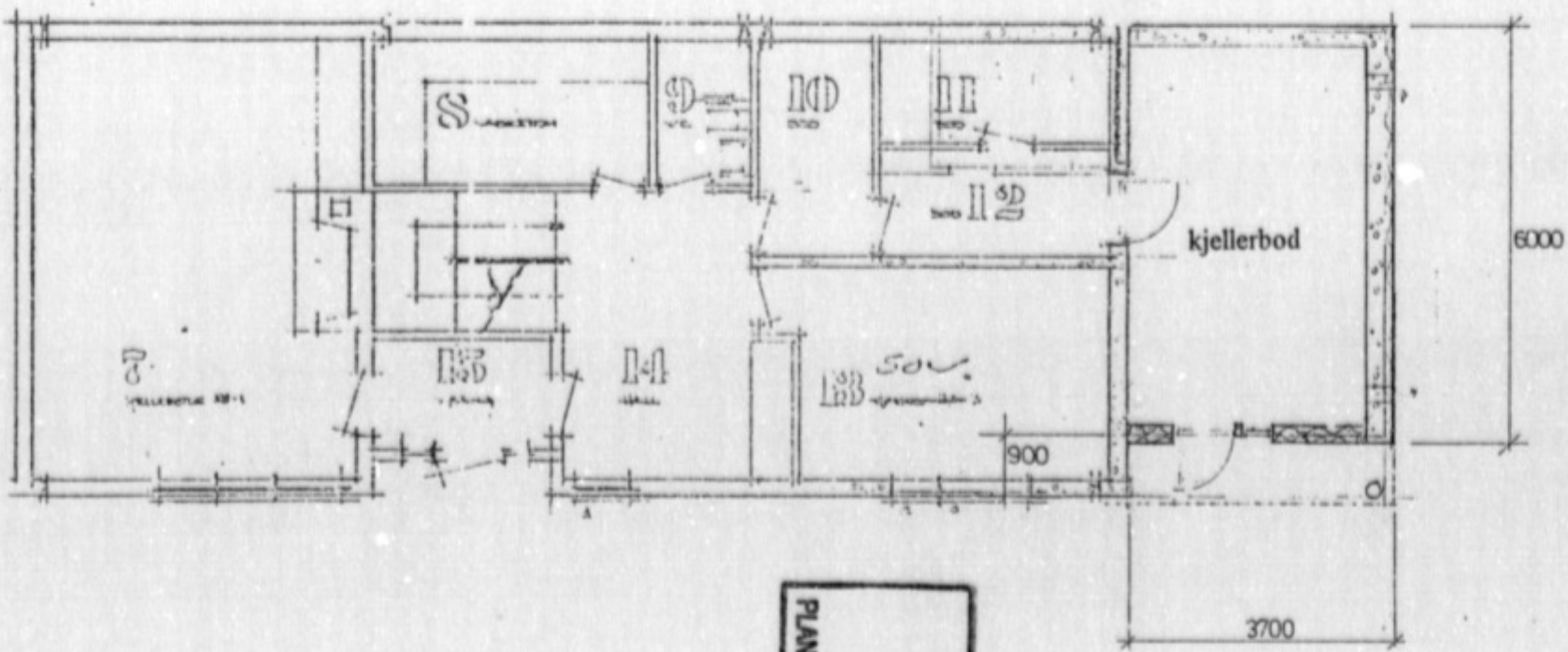
SEND BYGGETILLATELSE

Hele ark. 28/5.96 BS

Dig. byggelinje

Godkj 29/02 -96 Igangs. 28/05 -96 Tatt i bruk: 10/10 -96

Nr. 18.792 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93



MOTTATT
13. FEB. 1996
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

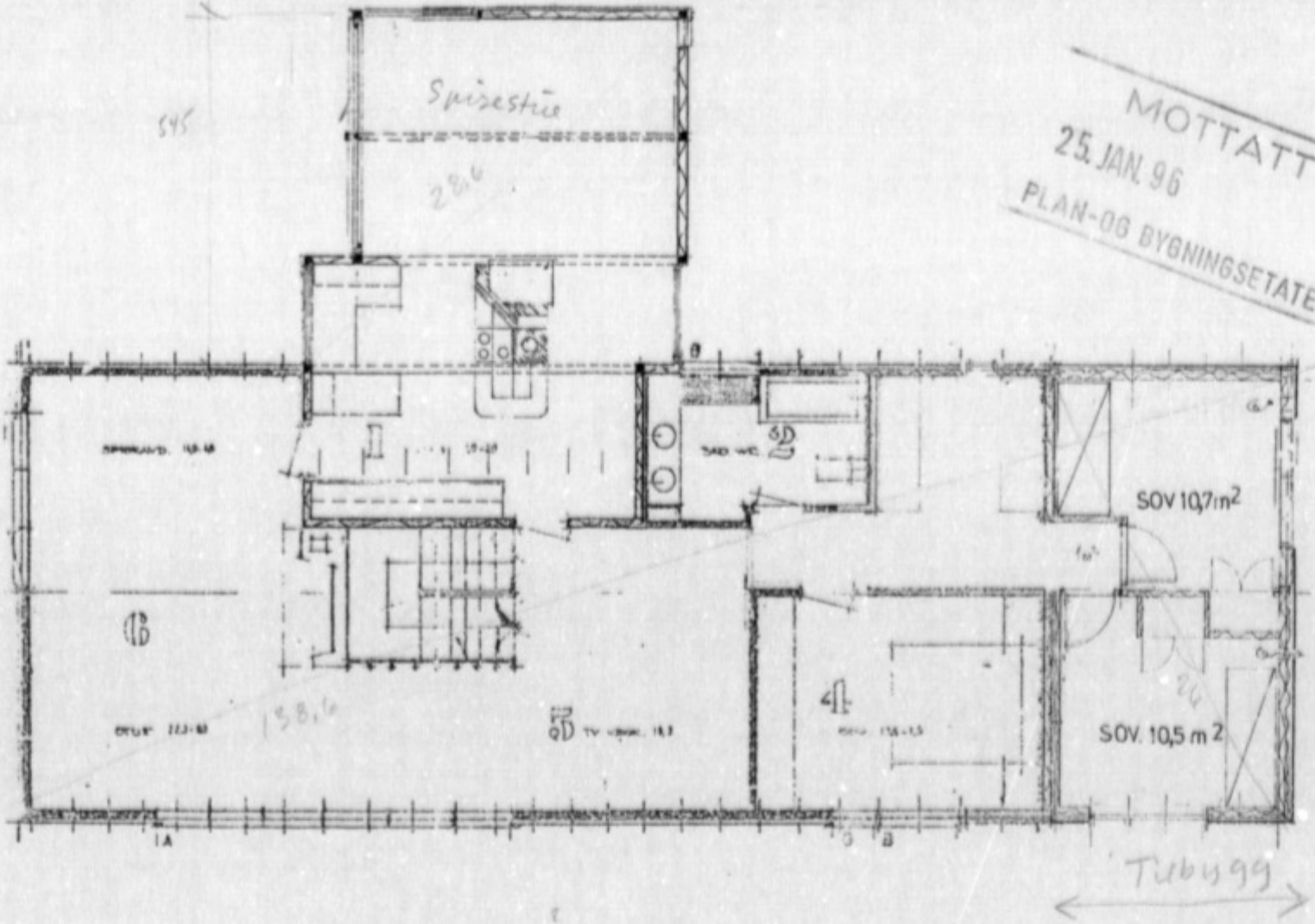
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

REV.: 10.02.96

GRÅKAMVEIEN 21c TILBYGG

PLAN UNDERETASJE

Arkitekt MNAL Torkel Hiorth



MOTTATT
25. JAN. 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

bruttо før: 141 m²

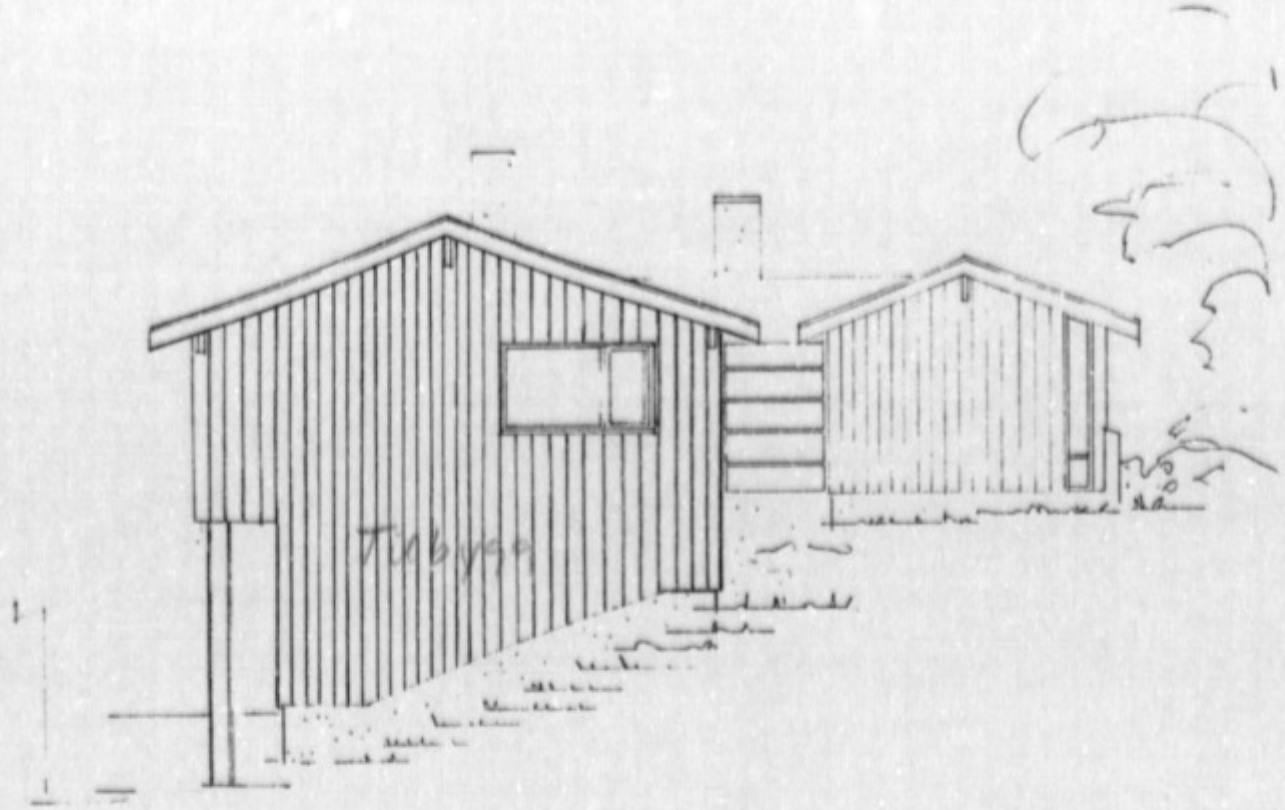
bruttо etter: 167 m²

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

GRÅKAMVEIEN 21c TILBYGG

PLAN HOVEDETASJE

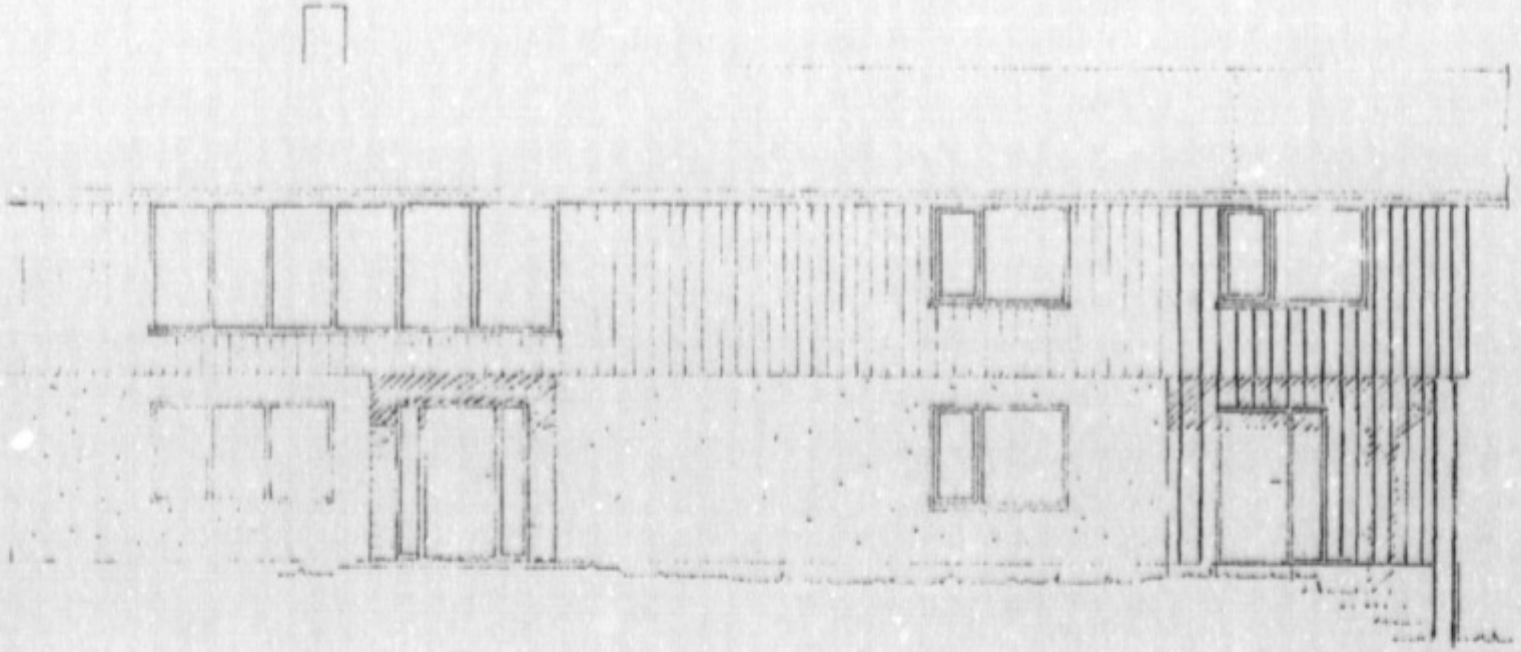
arkitekt MNAL Torkel Hiorth



TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

GRÅKAMVEIEN 21c TILBYGG FASADE ØST

15/11.95 arkitekt MNAL Torkel Hiorth



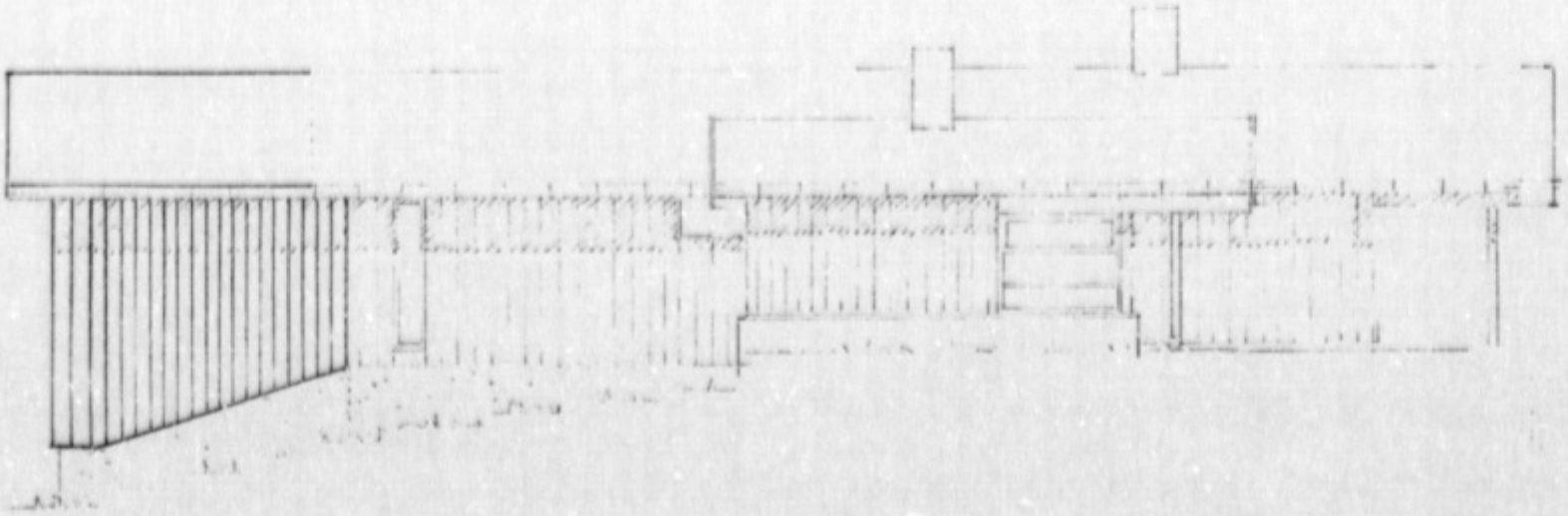
MOTTATT
13. FEB. 1996
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

REV. 10.02.96

GRAKAMVEIEN 21c TILBYGG FASADE SYD

arkitekt MNAL Torkel Hiorth



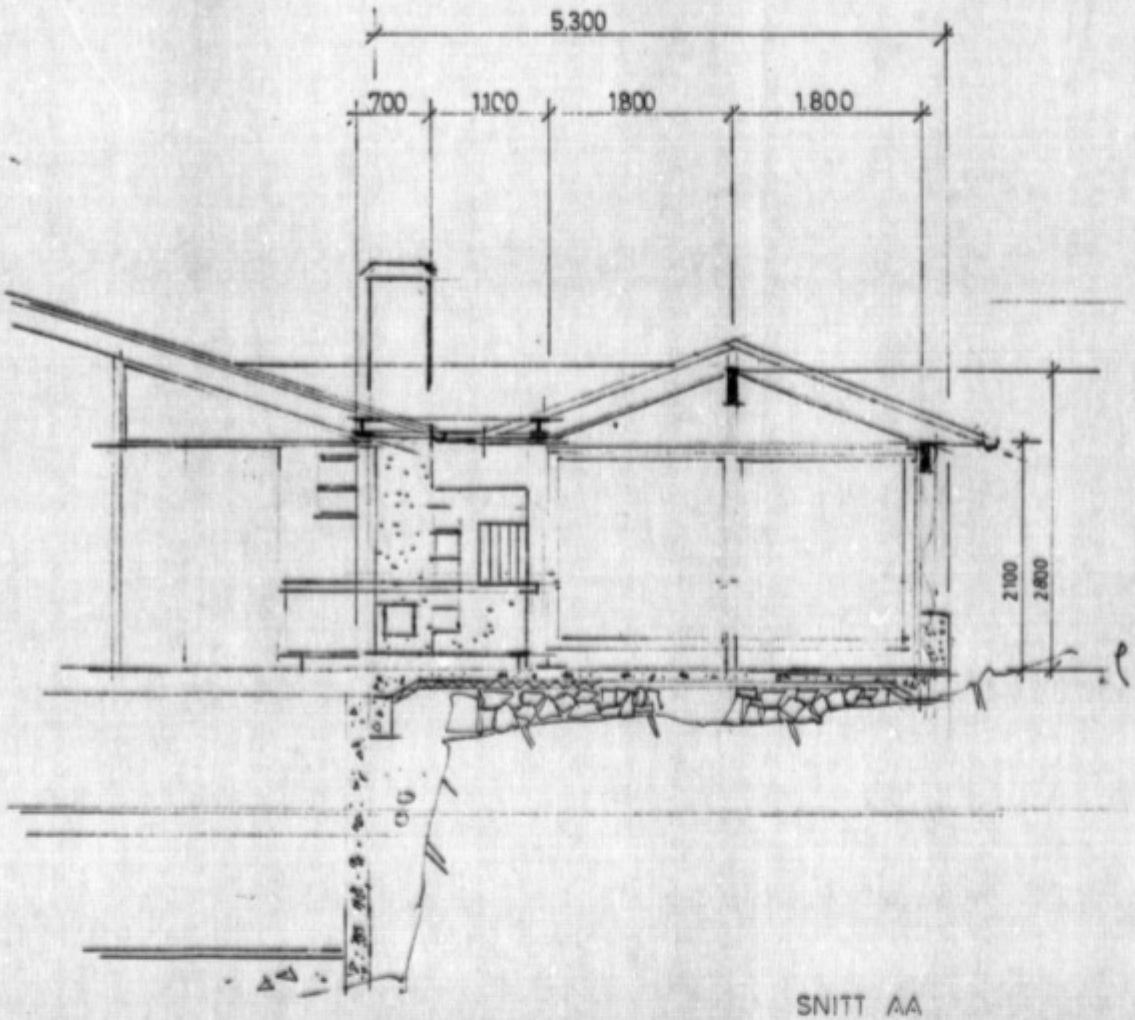
← Tilbygg →

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

GRÅKAMVEIEN 21c TILBYGG FASADE NORD

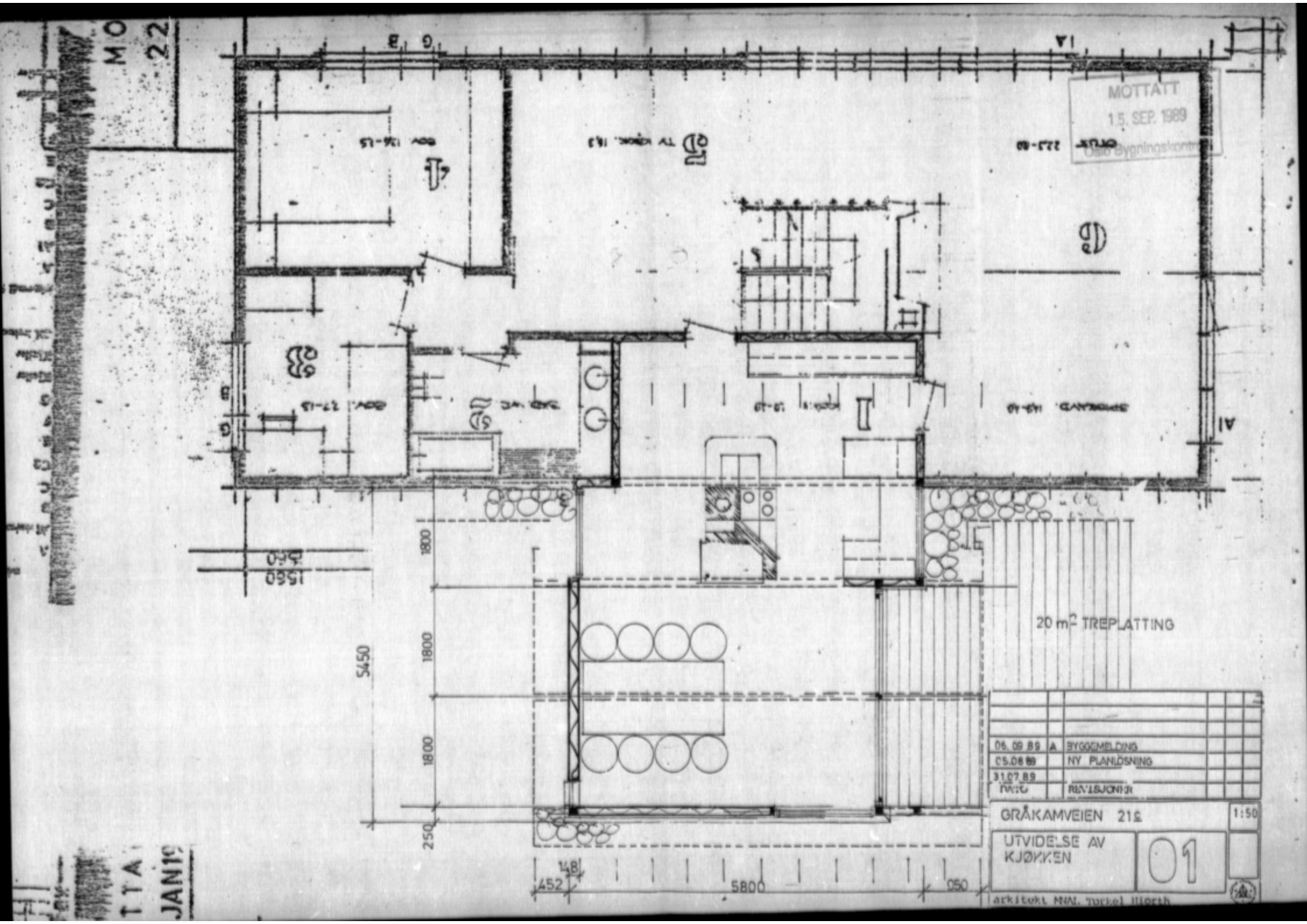
arkitekt MNAL Torkel Hiorth

TEGNINGER
UTVIDELSE AV KJK 89



SNITT AA

			GRÅKAMVEIEN 21c	1:50
			UTVIDELSE AV KJØKKEN	02
06.09.89	A	BYGGEMELDING		
05.08.89		NY PLANLØSNING		
31.07.89				
DATO		REVISJONER	Arkitekt MNAL Torkel Hiorth	


MOTTATT
15. SEP. 1989
20 m² TREPLATTING
5450
1800
1800
1800
250
148
452
5800
050
06.09.89 A BYGGEMELDING
05.08.89 NY PLANLØSNING
31.07.89
DATO REVISJONER
GRÅKAMVEIEN 21c
1:50
UTVIDELSE AV KJØKKEN
01
arkitekt MNN Torleif Wirth

SERVITUTTER

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~vi kan ikke oppgi~~
986420177
org nr /fødselsnr.

ERKLÆRING VEDRØRENDE GNR 41 BNR 83 – 1084 – 1085 - 852

Gnr 41 bnr 852 gis rett til atkomst over gnr bnr 41 bnr 1084.
Fellesareal gnr 41 bnr 1085
Den delen av eiendommen gnr 41 bnr 1085 som er skravert med rødt på kart nedenfor skal ikke benyttes til adkomst, parkering eller for øvrig utnyttes på en slik måte at bruken er til sjenanse for eiendommen gnr 41 bnr 83.

Den delen av eiendommen gnr 41 bnr 1085 som ikke er merket med skravering på kart nedenfor, kan eier av gnr 41 bnr 83 ikke benytte til atkomst parkering eller for øvrig utnytte på en slik måte at det er til sjenanse for eiendommen gnr 41 bnr 1084 eller eiendommen gnr 41 bnr 852. Eier av gnr 41 bnr 852 gis rett til å ha garasje på gnr 41 bnr 1085 med avkjørsel til Gråkamveien. Eier av gnr 41 bnr 1084 har rett til bruk av samme avkjørsel. Denne erklæring kan ikke endres eller slettes uten etter samtykke fra Plan- og bygningsetaten, ved Oslokommune orgnr. 97189837



Doknr: 488047 Tinglyst: 28.02.2018
STATENS KARTVERK

Oslo, 14/5-17

For gnr 41 bnr 1084 og bnr 1085	For gnr 41 bnr 852 og bnr 1085		For gnr 41 bnr 83 og bnr 1085	
Kari Hertzberg	Birthe Biermann	Fredrik Wahl	Birgitta Blomén	Arve Gjøen
050254 [redacted]	090953 [redacted]	260154 [redacted]	140867 [redacted]	050659 [redacted]

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/23568/105
Uthentet 2025-03-26 14:03

Arne Jørgensen Munthe-Kaas. Nils Lauritssøns vei 15.0854 Oslo 8.

ERKLÆRING

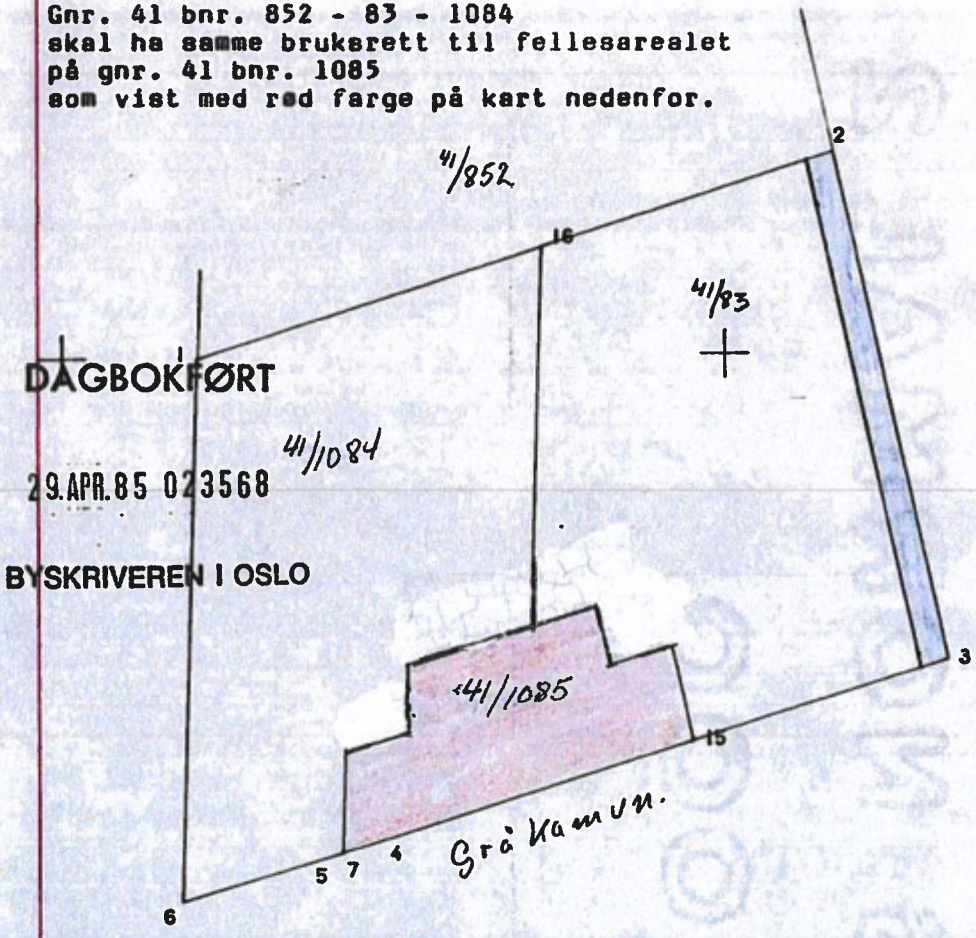
VEDRØRENDE GNR. 41 BNR. 83 - 1084 - 1085 - 852.

ATKOMSTVEI

Gnr. 41 bnr. 852
skal ha bruksrett til gangvei (2 meter bred)
fra Gråkamveien
over gnr. 41 bnr. 83 øst
langs denne eiendoms vestgrense
som vist med blå farge på kart nedenfor.

FELLESAREAL

Gnr. 41 bnr. 852 - 83 - 1084
skal ha samme bruksrett til fellesarealet
på gnr. 41 bnr. 1085
som vist med rød farge på kart nedenfor.



DAGBOKFØRT
29.APR.85 023568
BYSKRIVEREN I OSLO

Denne erklæring tinglyses på egne og
fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 41 bnr. 83 og bnr. 1085
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke
fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 21. januar 1985

For gnr. 41 bnr. 83 og 1085 Arne Munthe-Kaas
(Hjemmelsinnehaver)

Avskriftens riktighet bekreftes

KBeu116-1 E R K L Æ R I N G

DAGBOKFØRT
17.OKT.91 54642
BYSKRIVEREN I OSLO

vedrørende rett til å oppføre garasje.

1. Undertegnede eiere av gnr. 41, bnr. 83, 1084 og 1085 i Oslo avgir med dette følgende erklæring, som kommer i tillegg til avtale datert 7. november 1990, tinglyst 3. desember 1990 mellom de samme parter og eier av gnr. 41, bnr. 852 om adkomstvei og biloppstillingsplass.

2. Eierne av gnr. 41, bnr. 852 har etter avtalen av 7. november 1990 rett til 2 biloppstillingsplasser som nærmere vist på tilhørende kartskisse, beliggende på gnr. 41, bnr. 1085.

   Eierne av gnr. 41, bnr. 852 skal ha rett til å benytte deler av det areal som medgår til biloppstillingsplassene som grunn for bygging av garasje. Garasjens maksimale høyde, takvinkel og andre rammebetingelser fremgår av vedlagte skisse. Garasjen skal forøvrig være dimensjonert slik at den gir vanlig god plass for 2 biler. Alle kostnader forbundet med byggingen av en eventuell garasje, herunder alle gebyrer til bygningsmyndighetene m.v., belastes eierne av gnr. 41, bnr. 852.
   Forøvrig er retten til å ha garasjebygget stående på gnr. 41, bnr. 1085 vederlagsfri.

3. I likhet med avtalen av 7. november 1990, tinglyses denne erklæring på gnr. 41, bnr. 83, 852, 1084 og 1085, for regning av eierne av gnr. 41, bnr. 852.

Oslo, den 20. september 1990

Nina Jørgensen, pnr. 250846 [redacted]
som eier av 41/83

Kari Hertzberg, pnr. 050254-[redacted]
som eier av 41/1084

Arne Jørgensen Munthe-Kaas, pnr. 041115 [redacted]
som eier a 41/1085

Det bkreftes at utstederne av denne erklæring har undertegnet i mitt nærvær, og at de er over 18 år.

Oslo, 20/9-91

ADVOKAT
KÅRE BJØRLO
Nedre Vollgt. 4 - 0158 Oslo 1

FRA: NINA NORDENSEN
NB 5526628
DATO: 19/9-91.
MÅL: 1:50
FOR: KRL. CHR. I. SCHOLD

Byskriveren i Oslo
Tollbugt. 1 A

0152 OSLO 1

Herved oversendes til tinglysning under
g.nr.41/br.nr.852.

Eiendom g.nr.41/br.nr.1084 har rett til
tilknytning til avløpsrør fra g.nr.41/br.nr.852.

Oslo, 27. august 1988

Samtykker
Kristin Jørgensen

DAGBOKFØRT
07.SEP.88 060000
BYSKRIVEREN I OSLO

Kristin Jørgensen
f.nr.: 300544 [redacted]
siv.status: skilt

Ovennevnte underskrift attesteres:

Oslo, 27. august 1988

[redacted]
051140
Låveveien 50
0682 Oslo 6

[redacted]
270845
Åsveien 22
1413 Tårnåsen

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/72978/105
Uthentet 2025-03-28 09:19

DAGBOKFØRT

03.DEC.90 072978

BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr 72978 Tinglyst 03 12 1990 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE OM ADKOMSTVEI OG BILOPPSTILLINGSPLASS

Eierne av

Gnr. 41, Bnr. 83, Gråkamveien 21 D i Oslo, og
Gnr. 41, Bnr. 1084, Gråkamveien 21 E i Oslo, og
Gnr. 41, Bnr. 1085 i Oslo, samt
Gnr. 41, Bnr. 852, Gråkamveien 21 C, Oslo

har inngått avtale om adkomstvei og biloppstillingsplasser for eiendommen Gnr. 41, Bnr. 852.

§ 1

Adkomstveien fra Gråkamveien til 41/852 skal være som vist på vedlagte kartskisse med bredde 180 cm regnet fra rekkverk eller fra veikant til veikant over 41/1084. Til adkomstveien har eieren av 41/852 bare bruksrett, og kun som gangvei, ikke til motorkjøretøy. Unntaksvis og med forhåndssamtykke fra eieren har brukeren dog rett til biltransport av tyngre gjenstander o.l. frem til gangveien, men ikke til parkering utenom biloppstillingsplassene.

Eieren av 41/852 har rett til to biloppstillingsplasser som vist på vedlagte kartskisse. Disse ligger på 41/1085.

§ 2

Kostnadene til opparbeidelse av biloppstillingsplassene utgjør ifølge anbud kr. 10.160 + 20% moms, som i sin helhet bæres av Kristin Jørgensen som eier av 41/852.

Kostnadene til endring av adkomstveien/gangveien utgjør kr. 24.820 + 20% moms, tilsammen kr. 29.784. Av disse kostnader betaler Nina Jørgensen som eier av 41/83 og Kari Hertzberg, som eier av 41/1084, hver 1/3, dog begrenset oppad til kr. 10.000 på hver.

§ 3

De rettigheter som etter denne avtale er tillagt 41/852 er

vederlagsfrie.

§ 4

Eieren av 41/1084 har rett til for egen regning å sette gjerde langs vestsiden av adkomstveien.

I det rekkverk som eieren av 41/852 har rett til å sette opp langs gangveien, skal det settes av en åpning på ca. 1 m for passasje til den østlige del av 41/1084.

§ 5

Denne avtale tinglyses på Gnr. 41, Bnr. 83, 852, 1084 og 1085 for Kristin Jørgensens regning og erstatter alle tidligere inngåtte avtaler vedrørende vei og biloppstilling på disse eiendommer.

Forøvrig bærer hver av partene sine omkostninger.

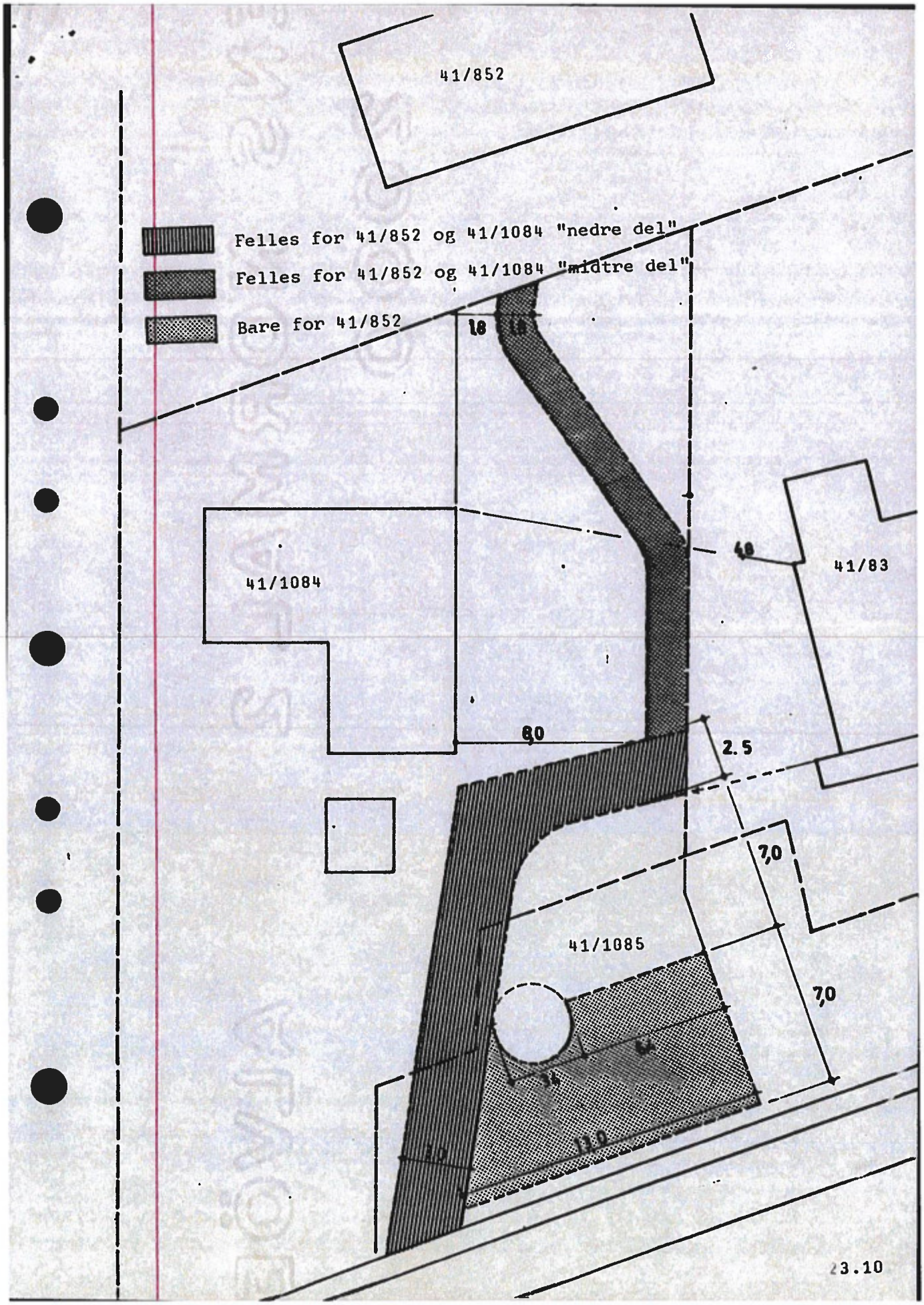
Oslo, 7. november 1990

Nina Jørgensen
som eier av 41/83

Kristin Jørgensen
som eier av 41/852

Kari Hertzberg
som eier av 41/1084

Arne Jørgensen Munthe-Kaas
som eier av 41/1085


41/852
Felles for 41/852 og 41/1084 "nedre del"
Felles for 41/852 og 41/1084 "midtre del"
Bare for 41/852
1.8
1.8
41/1084
4.8
41/83
6.0
2.5
7,0
41/1085
7,0
5.4
3.4
13.0
2.0
23.10

AREALBEKREFTELSE REG.KART M/BEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kristin Mohn
GRÅKAMVEIEN 21C

Dato: 10.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509660
8441869

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.41 BNR. 852

Vi viser til bestilling av 20250409 for GRÅKAMVEIEN 21C.

GNR. 41 BNR. 852

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.11.1976.

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

1000 m²

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

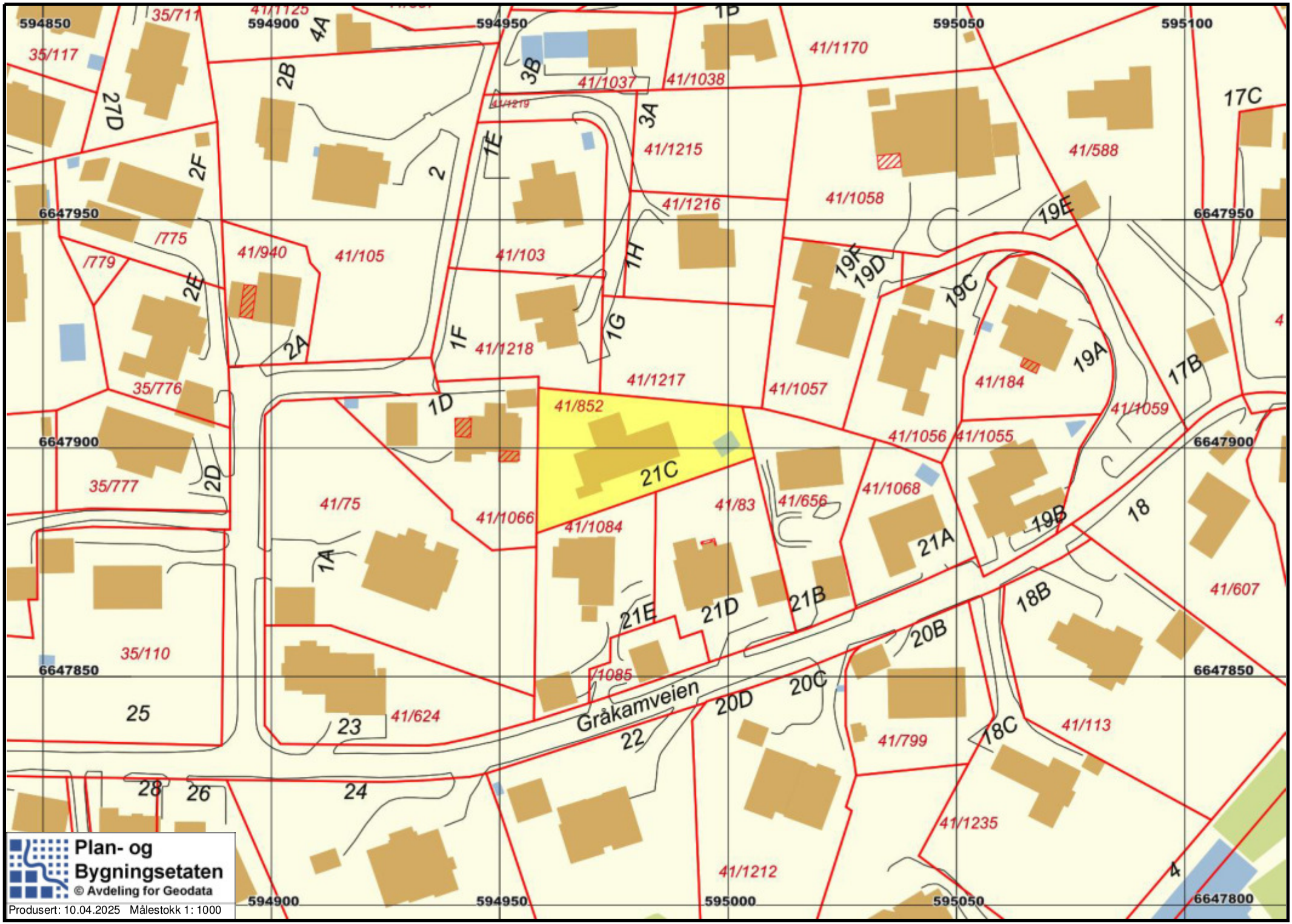
Målestokk= 1: 1000.

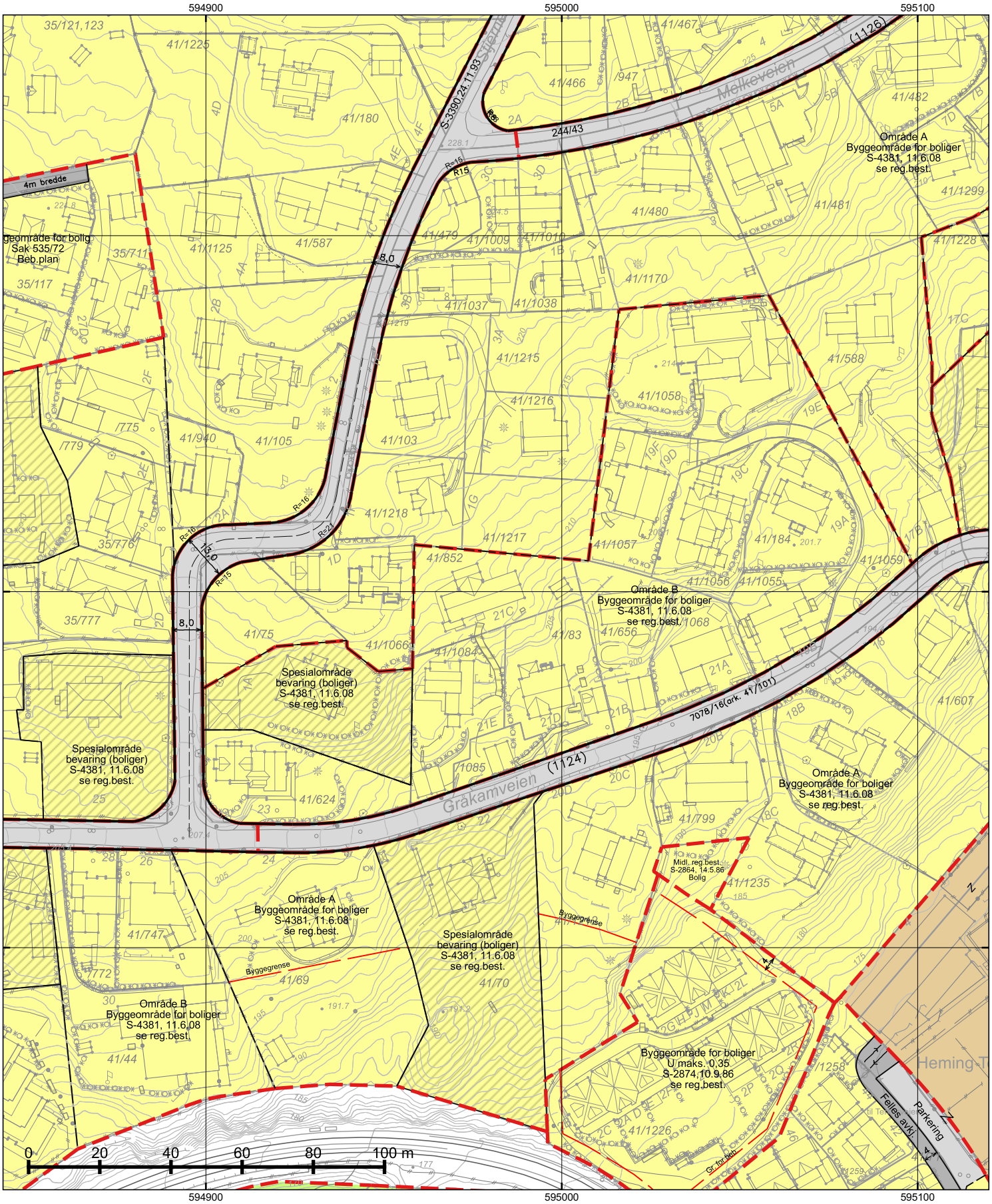
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Gråkamveien
21C
41/852
41/1217
41/1218
41/1216
41/1215
41/1037
41/1038
41/1170
41/588
41/1058
41/103
41/105
41/940
41/775
41/779
41/1057
41/1056
41/1055
41/184
41/1059
41/1068
41/656
41/83
41/1084
41/1066
41/75
41/777
41/776
41/1085
41/624
41/799
41/113
41/1235
41/1212
41/607
35/711
35/117
35/110
25
23
22
24
28
26
594850
594900
594950
595000
595050
595100
6647950
6647900
6647850
6647800
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.04.2025 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

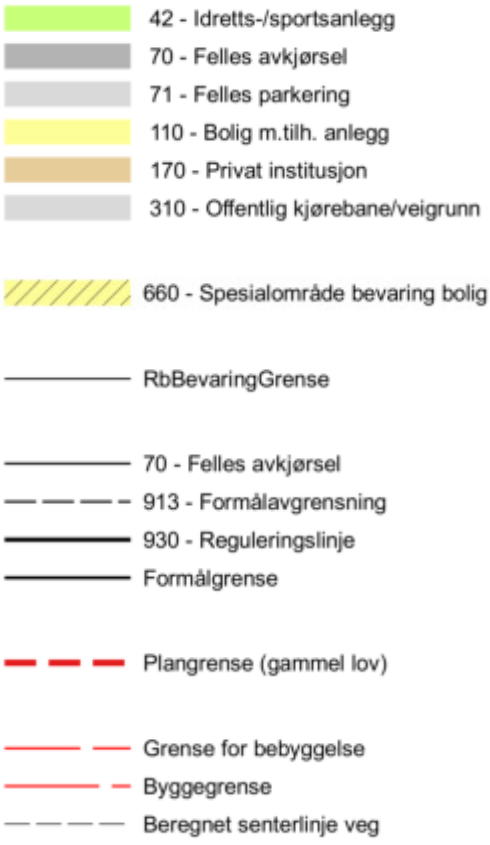
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

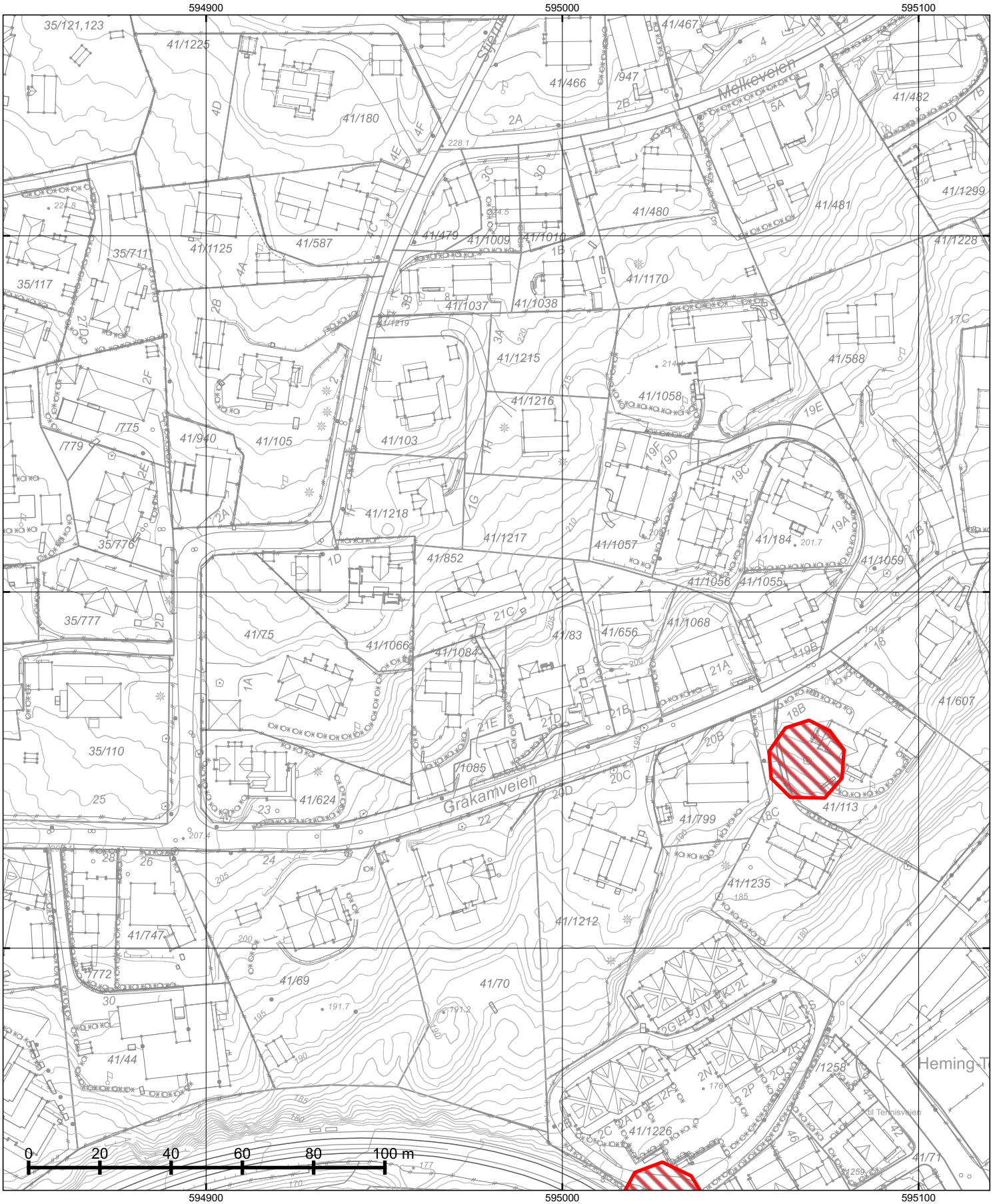
PlottID/Best.nr: 141057/ 86509660
Deres ref.: 17752/ WM120_3000089_3004502
Adresse: GRÅKAMVEIEN 21C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 41/852

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

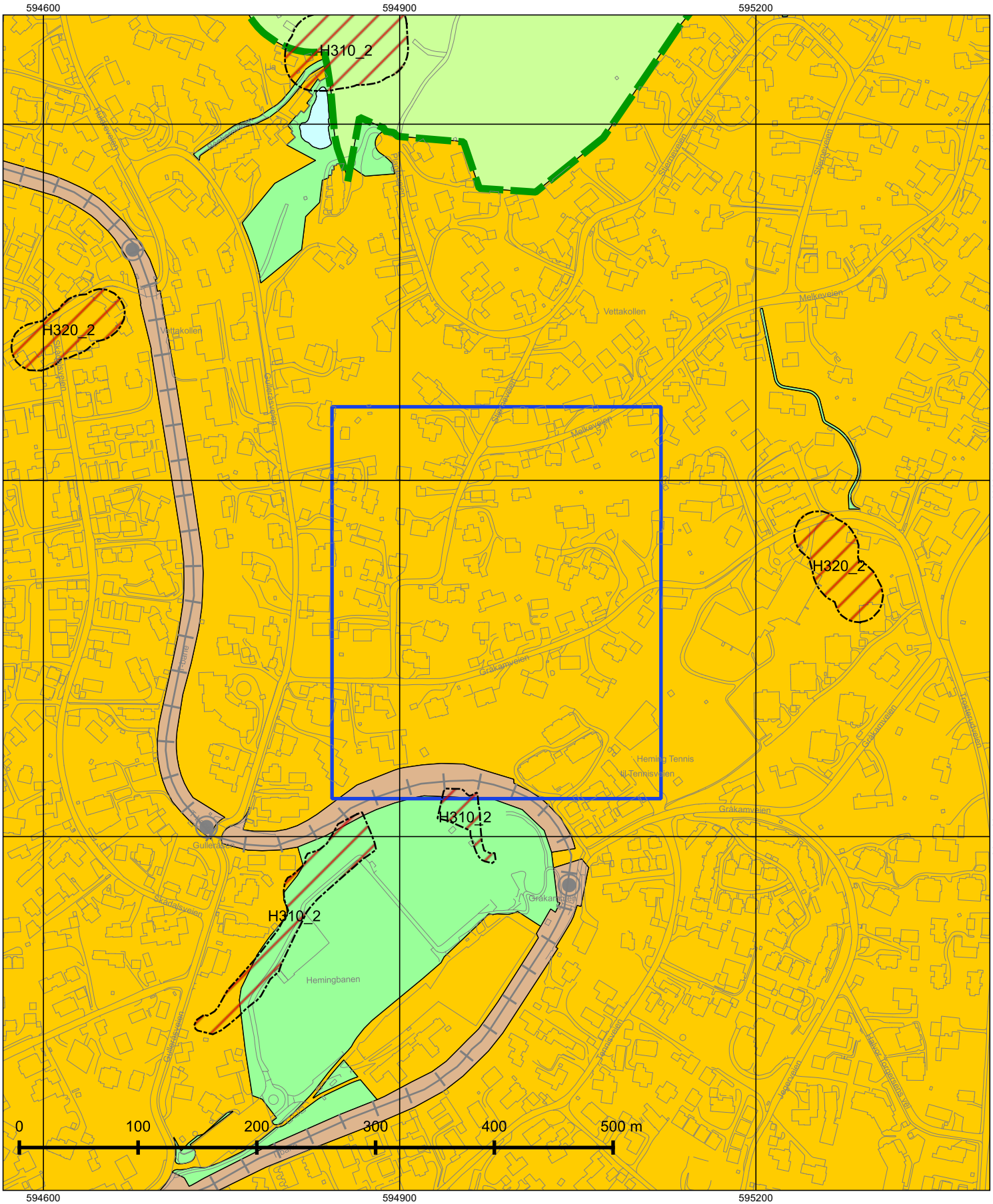
Naturmangfold

– 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: 141057/ 86509660
Adresse: GRÅKAMVEIEN 21C
Gnr/Bnr: 41/852

Deres ref.: 17752/ WM120_3000089_3004502
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: 10.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141057/86509660
Deres ref.: 17752/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4381

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

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.6 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

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

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

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

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

§ 6. Friområder

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

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.



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:
Gråkamveien 21C
Gnr. 41 Bnr. 852 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
117-25-0037

Meglerforetak: Scenario Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Kristin Mohn

Telefon / Mobil: 22 51 06 50 / 99 36 20 00

E-post: kristin.mohn@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