# GRANSTUVEIEN 20D

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Energiattest
Reguleringskart
Vedtekter
Originale byggetegninger
Midlertidig Brukstillatelse
Seksjonering og servitutter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Granstuveien 20 D, 1185 OSLO

OSLO kommune

gnr. 160, bnr. 108, snr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 164 m²**



**Befaringsdato:** 29.05.2024 **Rapportdato:** 07.06.2024 **Oppdragsnr.:** 21229-24219 **Referansenummer:** VW1868

**Autorisert foretak:** Taksator AS

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.
Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no

**Rapportansvarlig**



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder en normal standard og er godt vedlikeholdt ut ifra alderen.

Mekanisk ventilasjon.
Oppvarming fra peisovn i stuen. Ellers elektrisk oppvarming.
Varmt forbruksvann fra egen bereder.

Flislagt baderom med standard fra byggeåret.
I 2019 ble det lagt nye varmekabler og gulvfliser.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører i glass, sluk i sone og dusjutstyr.

Flislagt bad/vaskerom med standard fra byggeåret.
Bad/vaskerom hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger.
Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.
Utslagsvask, speil og lysarmatur montert på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett med skyvedører, sluk under kabinett og dusjutstyr.

Separat toalettrom med flislagt gulv og malte flater ellers i rommet.
Servant, speil og lysarmatur montert på vegg.
Veggmontert toalett med hylle.
Mekanisk avtrekk i rommet med ventil i himling og tilluft ved terskelen.

Herjedalskjøkken med innredning fra byggeåret.
Profilerte heltre fronter, glatte, folierte fronter og noen vitrineskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Lysstoffrør under overskap.
Integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin i egen nisje og kjøl/fryseskap.

Det medfølger garasjeplass i felles garasjekjeller med opplegg for el-bil lader, samt to eksterne boder.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

### Rekkehus over 3 etasjer:

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

Det er gjort følgende endringer på boligen i forhold til originale godkjente tegninger:

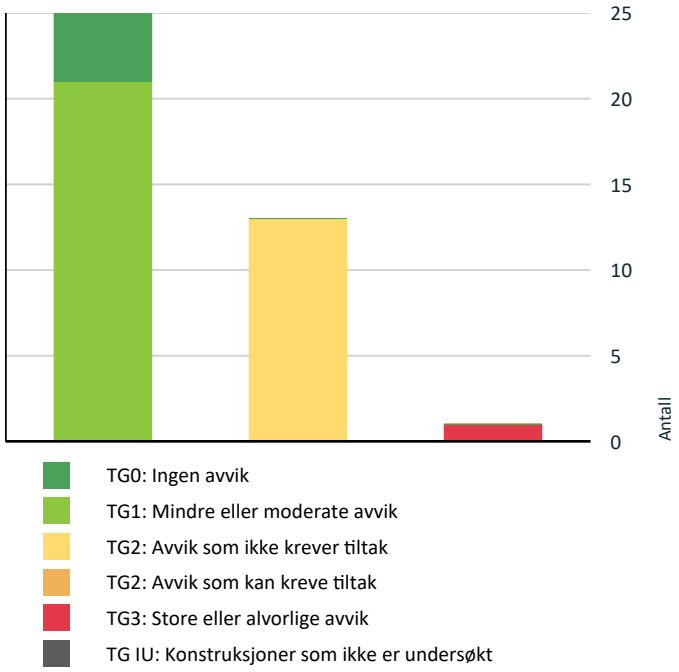
Kjeller:
- Deler av vaskerommet er omgjort til gang.
- Det er installert ytterdør i kjelleren og trapp ned på utsiden av huset. Dette er fasadeendring og det er ikke funnet godkjent søknad på dette.

1.etasje:
- Trappen i etasjen var en del av vindfanget i følge originale tegninger. Veggen er flyttet til før trappen.
- Døren mellom vinfanget og kjøkkenet er fjernet.
- Veggen mellom kjøkkenet og stuen er åpnet opp.

2.etasje:
- Det ene soverommet er delt av til bod. Arealet blir nå medberegnet som S-rom fordelingen mellom P og S rom.
- Baderommet er utvidet imot soverommet.

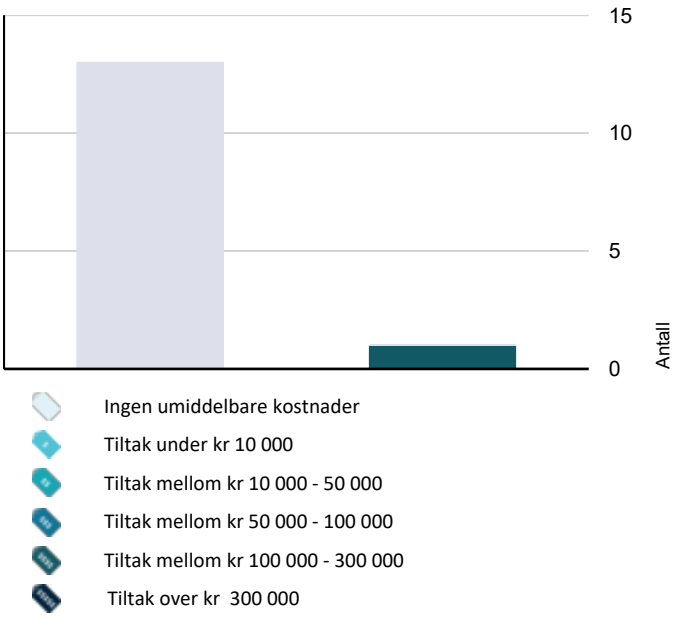
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke

# Sammendrag av boligens tilstand

er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

## Oppsummering av avvik

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

**Rekkehus over 3 etasjer:**

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Himling bod** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS OVER 3 ETASJER:



**Byggeår**
2005

**Kommentar**
I følge Norges Eiendommer.

**Anvendelse**
Bolig

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Takkonstruksjon/-tekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Yttertak inspisert fra terreng.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.
Snøfangere er montert.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp avsluttes ved grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, isolert med mineralull (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).
Malt/beiset ytterkledning.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Yttervegger antas å være isolert etter byggeårets krav og for å være ok.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner.

Loftet har adkomst via loftstrapp i 2.etasje.
Sutakplater som undertak.

–

Motorenheten til mekanisk avtrekk er plassert på loftet.

–

Takkonstruksjonen er kun vurdert ut ifra tilgjengelige steder og det er ikke blitt kontrollert på steder uten gangbart gulv.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Undertaket er misfarget.

Det er ikke påvist fukt eller forhøyede verdier i undertaket på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales ytterligere undersøkelser av undertaket i boligen og eventuelt bedring av ventilasjonen på loftet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





## TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.
Det er montert plissegardiner i 1. og 2. etasje imot sør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at de fleste vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Dører

Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).

Balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2004.

Ingen unormale avvik registrert.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Det påpekes at dørene er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da dørene har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til sydvent terrasse i impregnert treverk.
Det er opplyst at det ble revet og bygget ny terrasse i 2023.

Stikkontakt og lysarmatur på vegg.
Motorisert markise er montert på terrassen.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i skifer ved inngangspartiet.
Rekkverk i malt treverk med liggende spiler.

–

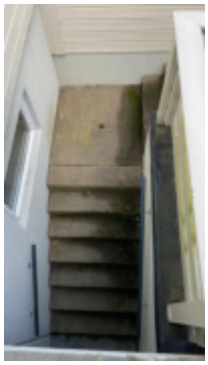
Det er i tillegg en betongtrapp ved inngangspartiet som går ned til kjelleren.
Denne trappen er ikke på godkjente tegninger for bygget.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport





### Andre utvendige forhold

Utvendig

Bygningen stod ferdig i 2005 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
-
Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

2.etasje:

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Teppe på det ene soverommet.
3-stavs parkett ellers i etasjen.

–

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Noe tapet i trapperom.
Ellers glatte, malte flater.

–

Himling:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden er målt til 2,40m i trapperommet.

———

1.etasje:

Gulv:
Flislagt gulv i vindfang og toalettrom.
Ellers parkett.

–

Vegger:
Malt panel i vindfang.
Glatte, malte flater på toalettrom.
Malt tapet i stue/kjøkken.

–

Himling:
Glatte, malte flater.

Himlingshøyden i stuen er målt til 2,39m.

———

Kjeller:

Gulv:
Flislagt gulv i kjellerue og bad/vaskerom.
Betonggulv i bod.
3-stavs parkett ellers.

–

Vegger:
Glatte, malte flater i etasjen.

–

Himling:
Glatte, malte flater.

Himlingshøyden i kjelleren er målt til 2,38m.

———

Hull i vegg på soverom 2. (2.etasje).
Det påpekes hakk og riper i parkettgulv samt noe tørsprekker.
Gulvknirk.
Ellers ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av overflatene i boligen.

### TG 2 Himling bod

Himlingen i boden er av malte gipsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det påpekes stedivs hull i himlingen som er laget i forbindelse med rørføringer som går over himlingen.

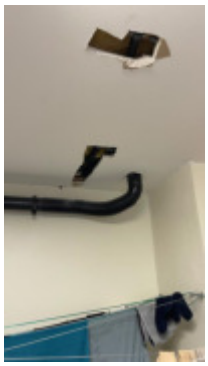
# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det må påberegnes vedlikehold/utbedring av himlingsflatene i rommet. Rommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det antas at etasjeskiller er i trebjelkelag.
Støpt såle i kjelleren.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høtdeforskjell på 20mm i 2etasje.
Det er målt en høtdeforskjell på 15mm i stuen (1.etasje).

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

Det må ansees som relativt normalt med skjevheter i eldre trehus.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Radon

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

## TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i teglstein som er pusset og malt.

Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue.
Ildsikker plate foran peisovnen (gnistfanger).

_____

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.



## TG 1 Rom Under Terreng

Veggoverflatene i kjelleren består i hovedsak av betong og det er derfor ikke utført hulltaking i kjelleren.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng.
Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor.
Kontrollerte punkter hadde ikke unormale utslag på fukt.
Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

## TG 1 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp i treverk.
Inntrinn i tre med teppenese montert.

Rekkverk i treverk med stående spiler.
Rekkverkshøyden er målt til 90cm og avstanden mellom spilene er målt til ca. 9,5cm.
Dette tilfredstiller dagens krav til sikkerhet i trapp.

Håndløper montert på vegg i trappeløpet.

–

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av trappen.

# Tilstandsrapport



### TG 1 Innvendige dører

Sprøytelakkerte dører i profilert utførelse.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

### TG 1 Andre innvendige forhold

2.etasje:
Soverom 3:
To garderobeskap med glatte folierte fronter.

Soverom 4:
Garderobeskap med vitrinedører.

–

1.etasje:
Vindfang:
Skyvedørsgarderobe med vitrinedører.

–

Kjeller:
Det er installert et lite hybelkjøkken i kjellerstuen.

## VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

### Generell

Flislagt bad/vaskerom med standard fra byggeåret.
Bad/vaskerom hvor membranløsninger kan være mangelfulle sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

–

Baderommet anses å ha overskredet halvparten av forventet levetid for dets underliggende konstruksjoner. Levetiden er beregnet i henhold til Norsk Standard og SINTEF sine levetidstabeller. Vurderingene av tilstanden tar høyde for dette.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Glatte, malte vegg og himlingsflater.

KJELLER > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Flislagte gulvflater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Å endre tilstandsgrad krever forbedring av fallforholdene. Likevel opprettholder vaskerommet sin tiltenkte funksjonalitet på tross av dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

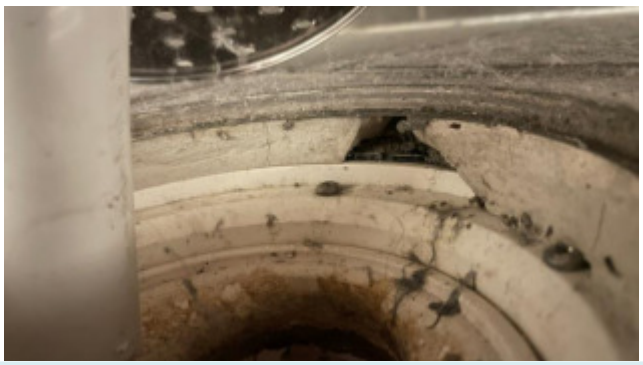
Plastsluk med klemring.
Det er ingen synlig membran i sluket.
___

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet står foran full oppgradering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Utslagsvask, speil og lysarmatur montert på vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett med skyvedører, sluk under kabinett og dusjutstyr.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk på baderommet.
Ventil montert i himling. Tilluft ved terskelen

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet
målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av våtsone (nede på vegg).
Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen og det ble tatt hull på 73mm.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

2.ETASJE > BAD

**Generell**

# Tilstandsrapport

Flislagt baderom med standard fra byggeåret.
I 2019 ble det lagt nye varmekabler og gulvfliser.

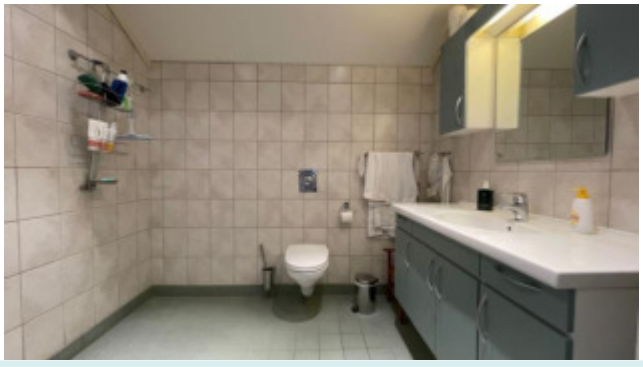
_

Baderommet anses å ha overskredet halvparten av forventet levetid for dets underliggende konstruksjoner. Levetiden er beregnet i henhold til Norsk Standard og SINTEF sine levetidstabeller. Vurderingene av tilstanden tar høyde for dette.

_

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



2.ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Glatt, malt himlingsflate.

Flissatte veggflater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det påpekes sprekker i silikonfug ved overgang vegg og himling.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.
Oppgradering vil være naturlig ved modernisering av baderommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



2.ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Badet fungerer tilfredsstillende uten synlige svakheter eller tegn på problemer. Tilstandsgraden er vurdert basert på alderen og i forhold til forventet levetid for et bad med denne konstruksjonen/oppbyggingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Baderommet fungerer med avviket som er nevnt ovenfor.
Oppgradering av overflatene vil være naturlig ved modernisering av baderommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

2.ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

___

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med rette svingdører i glass, sluk i sone og dusjutstyr.

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

Det påpekes små krakeringsskader i servanten.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert sisterne, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på baderommet.
Ventil montert i himling. Tilluft ved terskelen

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet
målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

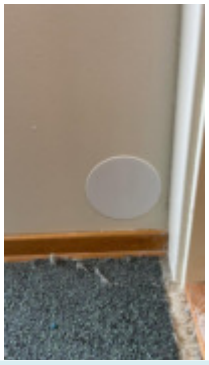
## 2.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av våtsone (nede på vegg).
Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen og det ble tatt hull på 73mm.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



## KJØKKEN

## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Herjedalskjøkken med innredning fra byggeåret.
Profilerte heltre fronter, glatte, folierte fronter og noen vitrineskap.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Lysstoffrør under overskap.
Integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin i egen nisje og kjøl/fryseskap.

–

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det påpekes en lite svelleskade i benkeplateskjøten.
Noe slitte skrog og merker i enkelte fronter.
Ellers ingen avvik ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

# Tilstandsrapport



## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekket på kjøkkenet går ut gjennomf kanal.

Mekanisk avtrekk ellers i rommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## SPESIALROM

## 1.ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom med flislagt gulv og malte flater ellers i rommet.
Servant, speil og lysarmatur montert på vegg.
Veggmontert toalett med hylle.
Mekanisk avtrekk i rommet med ventil i himling og tilluft ved terskelen.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert sisterne, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med rørstokken plassert i boden i kjelleren.
Rommet har sluk.

Hullene i taket på teknisk rom kommer fra bytting av forgreningen ut til utvendig kran på terrassen.
Selger opplyser at ytterrørene i forgreningene til de øvrige rørene av anlegget antas ikke å være korrekt festet, noe som gjør bytting av innerslange vanskelig. Gjennomføringen er ikke rund gjennom festene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen



### TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

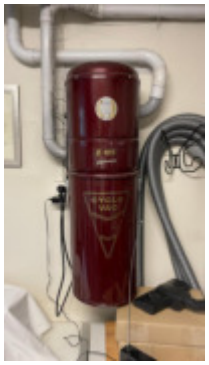
# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk.

Villaventen har bryterpanel i trapperom som kan regulere avtrekket.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.



## TG 1 Varmtvannstank

200 liter varmtvannsbereder fra byggeåret.
Berederen er plassert i innvendig bod (kjeller). Rommet har sluk.

Berederen er tilkoblet strømnettet med fast tilkobling.

–

Det er viktig å påpeke at berederen nærmer seg halvparten av forventet leveti (20år) og vil da vurderes til TG2 fremover grunnet alder.



## TG 1 Andre installasjoner

Det opplyses om at boligen har et varmluftsystem som varmer opp gulvet i kjelleren.
Adkomst via luke i trapperommet.

–

Elektrisk oppvarming med panelovner.

–

Sentralstøvsuger i boligen med uttak i alle etasjer.

## Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

Sikringsskap er plassert i utvendig bod.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring og 13 fordelingskurser.
Selvavlesende strømmåler er installert.

---

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.





## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

# Tilstandsrapport

Røykvarslere er installert i boligen.
Brannslukkingsapparat på 6 kg.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Støpt såle i kjeller, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

### TG 1 Drenering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng.
Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor.
Kontrollerte punkter hadde ikke unormale utslag på fukt.
Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong, antatt fundamentert på faste, komprimerte masser.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

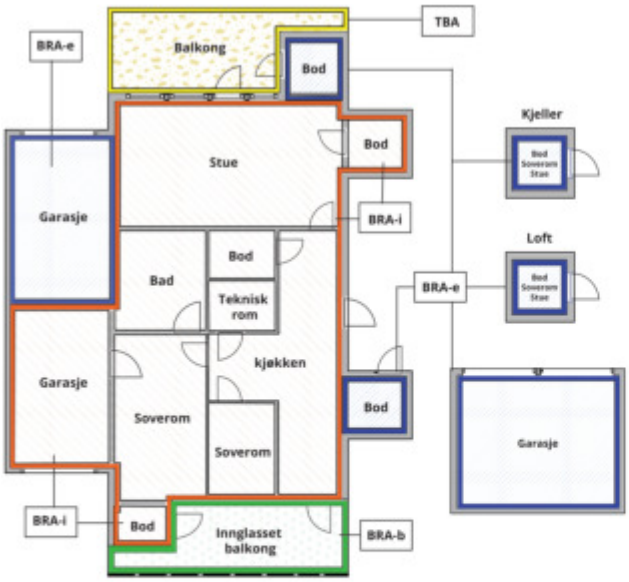
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus over 3 etasjer:

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** | **Ikke måleverdig areal (ALH)** | **Gulvareal (GUA)** |
| 2.etasje | 56 | | | 56 | | | 56 |
| 1.etasje | 55 | 7 | | 62 | 29 | | 62 |
| Kjeller | 53 | | | 53 | | | 53 |
| **SUM** | **164** | **7** | | | **29** | | **171** |
| **SUM BRA** | **171** | | | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2.etasje | Trapperom , 4 Soverom , Bod , Bad | | |
| 1.etasje | Vindfang , Toalettrom , Stue/kjøkken | Uteboder | |
| Kjeller | Kjellerstue , Trapperom , Bod , Vaskerom , Gang | | |

**Kommentar**

2.etasje:
Trapperom, bod, 4 soverom og bad.

–

1.etasje:
Vindfang, toalettrom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stuen til sydvendt terrasse målt til 29m². Bod på terrassen målt til ca. 3m².
Ved inngangspartiet er det en bod på ca. 4m².

–

Kjeller:
Trapperom, gang, teknisk rom, kjellerstue og bad/vaskerom.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Det er gjort følgende endringer på boligen i forhold til originale godkjente tegninger:

Kjeller:
- Deler av vaskerommet er omgjort til gang.
- Det er installert ytterdør i kjelleren og trapp ned på utsiden av huset. Dette er fasadeendring og det er ikke funnet godkjent søknad på dette.

1.etasje:
- Trappen i etasjen var en del av vindfanget i følge originale tegninger. Veggen er flyttet til før trappen.
- Døren mellom vinfanget og kjøkkenet er fjernet.
- Veggen mellom kjøkkenet og stuen er åpnet opp.

2.etasje:
- Det ene soverommet er delt av til bod. Arealet blir nå medberegnet som S-rom fordelingen mellom P og S rom.
- Baderommet er utvidet imot soverommet.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* 2019:
Defekt varmekabel på bad i andre etasje, lagt ny varmekabel og flislagt gulvet i 2019.

2021:
Kontroll av det elektriske anlegget. Arbeidet ble gjennomført av Elvia.

2023:
Revet og bygd ny terasse i 2023. Arbeidene er utført av Martinsen & Stenstad boligentreprenør AS, 991 408 754.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Rekkehus over 3 etasjer:** | 149 | 15 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 29.5.2024 | Tony André Andersen | Takstingeniør |
| | Anne Margrethe Bøyum | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 160 | 108 | | 4 | 2112.1 m² | Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

**Adresse**
Granstuveien 20 D

**Hjemmelshaver**
Bøyum Anne Margrethe, Bøyum Jan

**Kommentar**
Bolignummer (SSB) : H0101.

Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

| Boligselskap | Eierandel | Organisasjonsnr |
|---|---|---|
| SAMEIET GRANSTUVEIEN 20 | 160 / 1120 | 988305618 |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enderekkehus over 3 etasjer beliggende på Bekkelaget, bydel Nordstrand i Oslo.
Stille og rolig område med fine tur- og skimuligheter i skog og på åpne sletter.
Barnehager og skoler i alle trinn i området.
Kort vei til buss, butikker og populære friluftsområder rundt Ekeberg/Brannfjell.
Gangavstand til Ekebergrestauranten, EKT Ridesenter, Oslo sentrum, Middelalderparken og Sørenga.
Dyrepark og idrettsanlegg på Ekebergsletta.
Nærhet til kjøpesenter på Lambertseter.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Sameiet har felles eiet tomt på 2 112,10m².
Hagen til denne seksjonen er inngjerdet og er pent opparbeidet med platting, gressplen og enkel beplantning.

Det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg under boligene.
Ellers gateparkering etter gjendende regler.

### Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF Forsikring | SP2701674.4.1 | | | |

### Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Utfylt av eier. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Norges Eiendommer | | Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | 0 | Nei |
| Eier | | Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført. | Gjennomgått | 0 | Nei |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/VW1868

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---|
| **Oppdragsnummer** | 125240180 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse** | Granstuveien 20D | | |
| **Postnummer** | 1185 | **Poststed** | OSLO |

**Er det dødsbo?** ☐ Ja ☒ Nei

**Salg ved fullmakt?** ☐ Ja ☒ Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?** ☒ Ja ☐ Nei

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Når kjøpte du boligen?** | 2005 | **Hvor lenge har du bodd i boligen?** | 19år0mnd |

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?** ☒ Ja ☐ Nei

| | | | |
|---|---|---|---|
| **I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?** | Sameiet har i If Skadeforsikting NUF, se sameiepapirer | **Polise/avtalenr.** | SP2701674.4.1 |
| **Selger1fornavn** | Anne | **Selger1etternavn** | Margrethe Bøyum |
| **Selger2fornavn** | Jan | **Selger2etternavn** | Bøyum |

## 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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: M-Tek

Redegjør for hva som er gjort og når: Defekt varmekabel på bad i andre etasje, lagt ny varmekabel og flislagt gulvet i 2019

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☒ Nei ☐ Ja

**2.2 Er arbeidet byggemeldt?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 22.05.2024

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

☐ Nei ☒ Ja

| | |
|---|---|
| Hvis ja, beskrivelse | Mellomgulv i andre etasje er litt skjevt. Det er stabilt og går fint å leve med. |

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

| | |
|---|---|
| Kommentar | |

**9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

| | |
|---|---|
| Kommentar | |

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

☒ Nei ☐ Ja

| | |
|---|---|
| Kommentar | |

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

| | |
|---|---|
| Firmanavn | Martinsen & Stenstad boligentreprenør AS, 991 408 754 |
| Redegjør for hva som er gjort og når | Revet og bygd ny terasse i 2023 |

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

| | |
|---|---|
| Firmanavn | Trygt innemiljø AS |
| Redegjør for hva som er gjort og når | Renset avtrekkssystem og motor |

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

☒ Nei ☐ Ja

| | |
|---|---|
| Kommentar | Motor antas tilsluttet ved stikkontakt. |

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

☐ Nei ☒ Ja

| | |
|---|---|
| Hvis Ja, når, hva og av hvem | Elvia på vegne av det offentlige okt. 2021, sak avsluttet. I boligmappa. |

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja

| | |
|---|---|
| Kommentar | Ferdig oppsett for tilkobling av boks fra Zaptec. |

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

☒ Nei ☐ Ja

| | |
|---|---|
| Kommentar | |

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja

| | |
|---|---|
| Kommentar | |

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

| | |
|---|---|
| Kommentar | |

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?**

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 22.05.2024

Kommentar

**20. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Foretatt ca. 2010 med verdier under datidens grenseverdi.

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**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

Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Sjeldent, men utvendige boder kan ha hatt (ikke påvist) besøk av mus/rotter, spesielt da det var mye arbeid med kloakkanlegg i området noen år tilbake. Ingen observasjon i boder tilsluttet 20D.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Skjeggkre påstått i 20A-C i mars 2022, tiltak antas iverksatt. Ingen nye observasjoner rapportert.

**Tilleggskommentar**

Boligen er jevnt vedlikeholdt ut i fra behov.

**Boligselgerforsikring**

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 22.05.2024

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).** Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Bøyum, Jan

---

*Signert av*

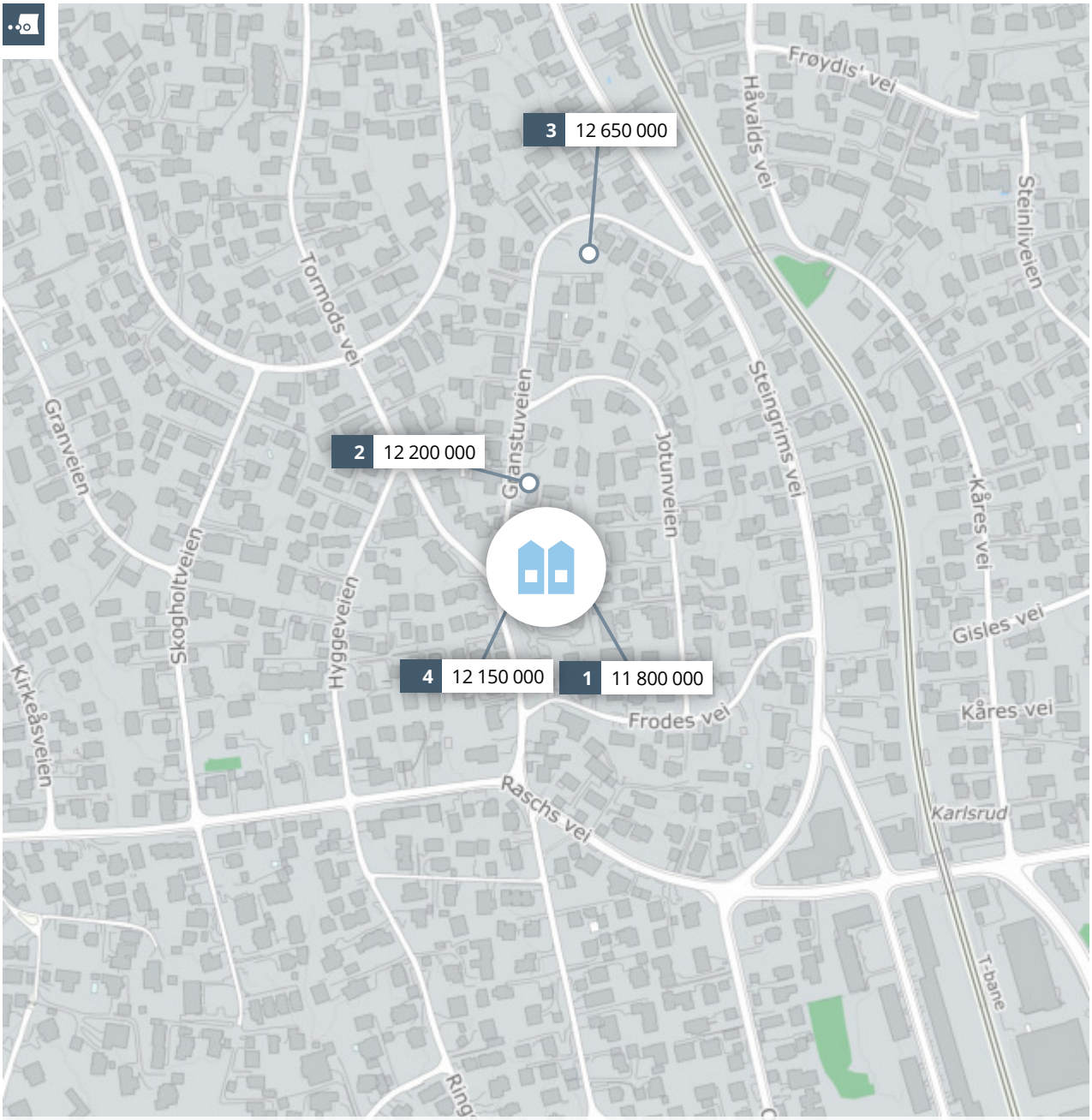
Bøyum, Anne Margrethe

---

*Signert av*

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
22.05.2024




# Meglers verdivurdering

# GRANSTUVEIEN 20 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 10.06.2024

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: Ingrid Lundaas Eriksson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Granstuveien 20 D, 1185 OSLO

Selveier rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 2005

GNR 160 BNR 108 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ØSTERLI

Verdivurdert til

**11 790 000**

| - | 11 790 000 | 79 128 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | |
|---|---|
| P-ROM | 149 m² |
| BRA | 171 m² |
| Tomt | 2 112 m² |
| Byggeår | 2005 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 000 |
| Formue | 2 801 |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Peis Innredet kjeller

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

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Granstuveien 20 E<br>147 m² 2005 2 112 m² 4 sov | 11.02.2023 | 11 950 000 | **11 800 000** | 0 | 11 800 000 | **80 272** |
| 2 Granstuveien 16 B<br>157 m² 2012 718 m² 3 sov | 24.11.2023 | 12 900 000 | **12 200 000** | 0 | 12 200 000 | **77 707** |
| 3 Granstuveien 6 C<br>114 m² 2024 1 521 m² 4 sov | 30.04.2024 | 12 500 000 | **12 650 000** | 0 | 12 650 000 | **110 965** |
| 4 Granstuveien 20 B<br>155 m² 2005 2 112 m² 4 sov | 08.02.2021 | 11 500 000 | **12 150 000** | 0 | 12 150 000 | **78 387** |

Boligen strekker seg over 3 plan og tilbyr et samlet bruksareal (BRA) på 171 kvadratmeter. I 2. etasje finnes trapperom, 4 soverom, bod og et bad. 1. etasje byr på et vindfang, toalettrom og en stue med åpen kjøkkenløsning. Kjelleretasjen inneholder en kjellerstue, trapperom, bod, vaskerom og gang med ekstern utgang. Fra stuen er det utgang til en generøs terrasse hvor solrike dager kan nytes. Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av boligens oppholdsrom. Hagen er inngjerdet, noe som gir både privatliv og trygghet for de minste i familien.

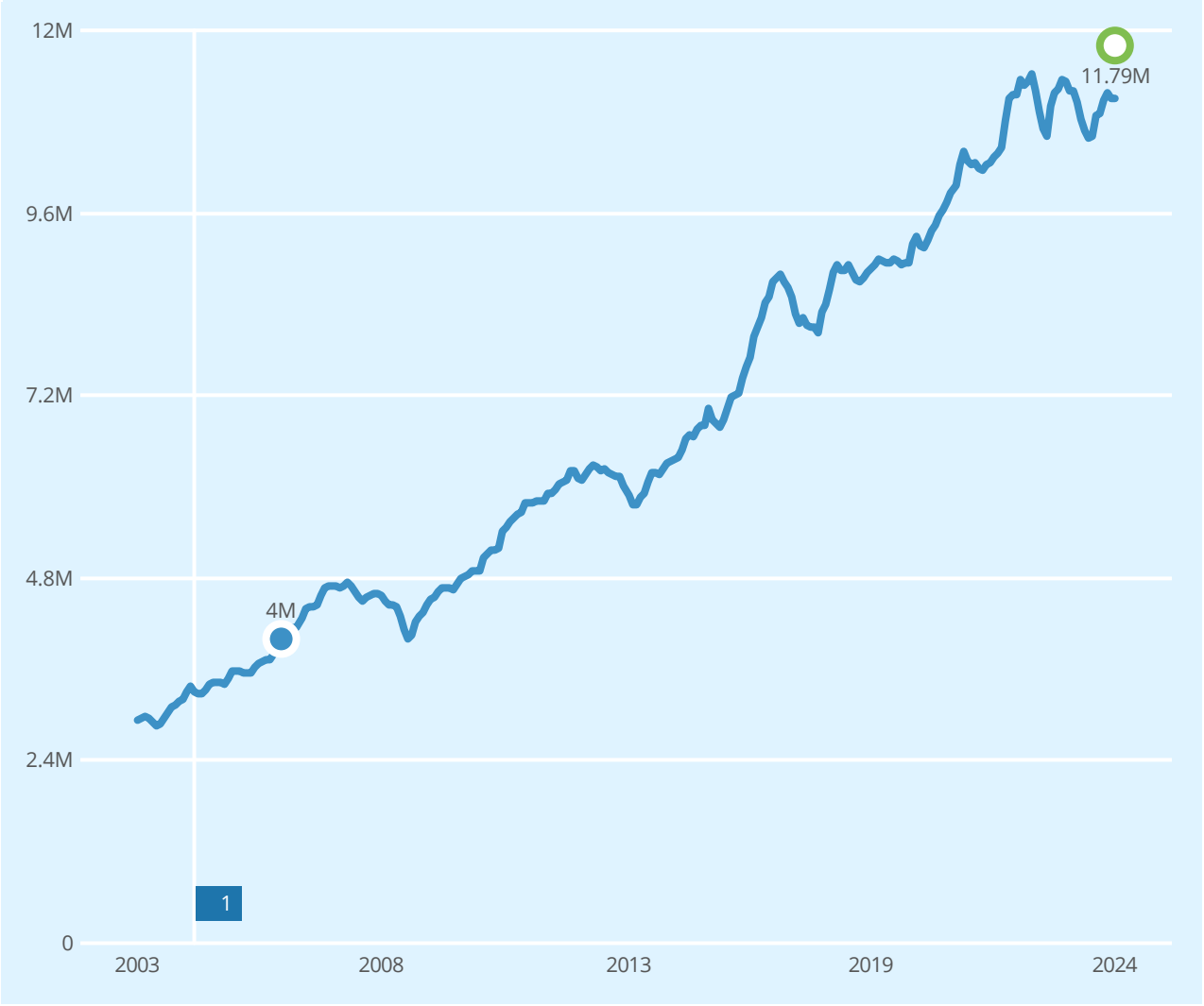
Verdt å merke seg:
- Velholdt
- Fire soverom
- Lagringsplass i 2 boder ute og 2 boder inne
- Garasjeparkering m/infrastruktur til el-billader
- Ligger fint til på et høydedrag
- Sokner til Bekkelaget barneskole
- Sentralstøvsuger
- Wc på hvert plan
- Peis

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge).

PrivatMegleren Primera AS 10.06.2024

Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

## Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 07.03.2006 | | 07.03.2006 | - | 4 000 000 | - | 4 000 000 |

# Rekkehus til salgs i Nordstrand bydel nå

18
rekkehus til salgs

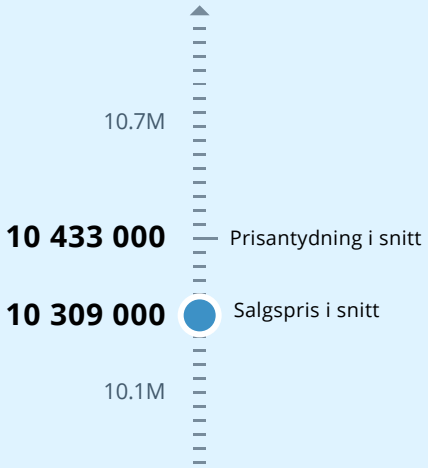



Annonsene har i snitt ligget ute i

41
dager

# Rekkehus solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

26
rekkehus solgt

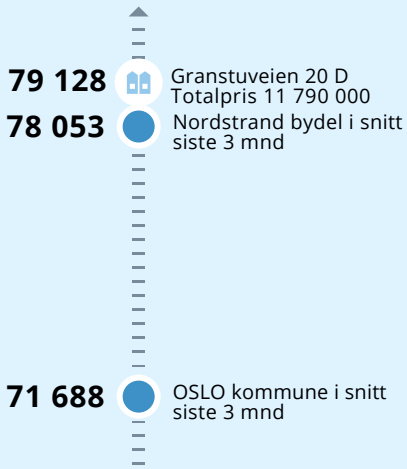



Solgt i snitt i løpet av

63
dager

for 1.1% under prisantydning

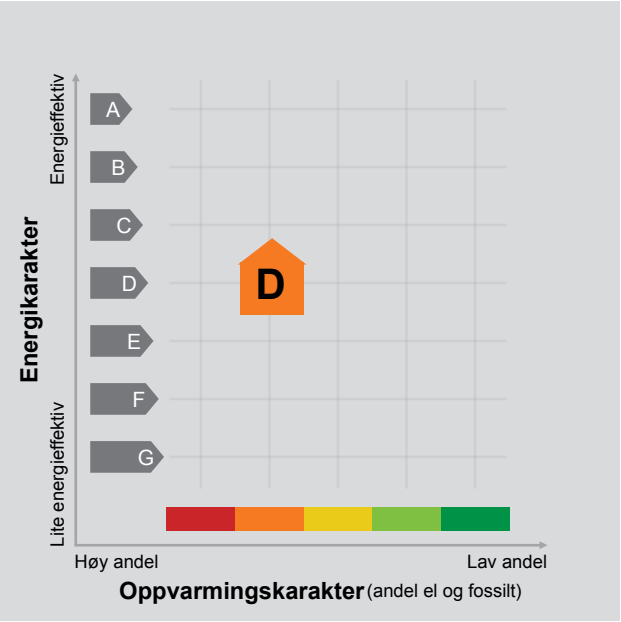
# Analyse m²-priser



# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Granstuveien 20D |
| Postnummer | 1185 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 160 |
| Bruksnummer | 108 |
| Seksjonsnummer | 4 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81769516 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | 9efc43df-56cf-43a0-9ae2-a1aaa3ea9834 |
| Dato | 10.06.2024 |




**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.

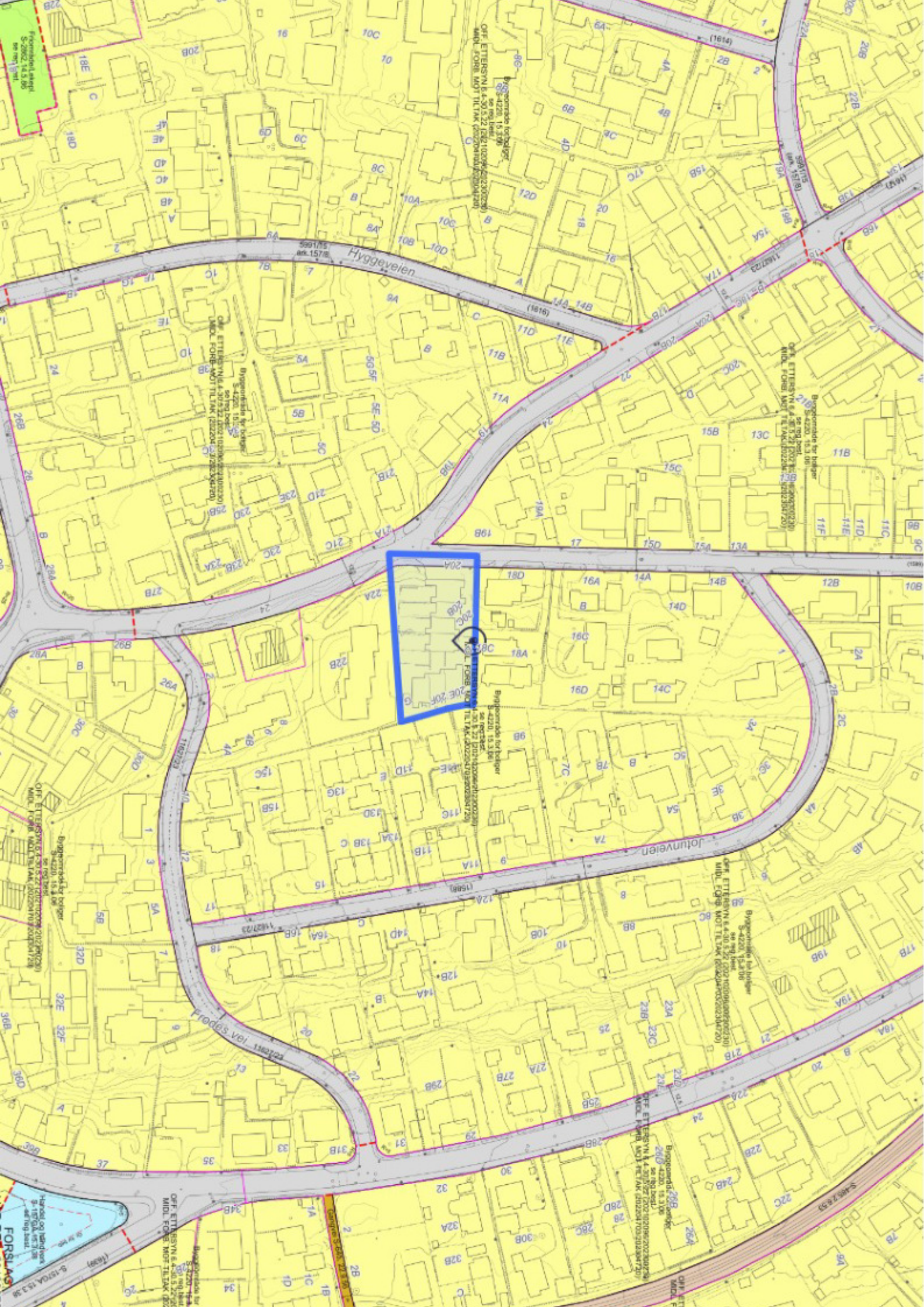
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# REGULERINGSKART


Hyggeveien
Jotunveien
Frodas vei

# VEDTEKTER

# VEDTEKTER

## BOLIGSAMEIET GRANSTUVEIEN 20,

### GNR.160, BNR. 108 I OSLO KOMMUNE

## 1. Eiendommen og eierforholdet.

Eiendommen gnr 160, bnr 108 i Oslo kommune, skal være boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiets navn er boligsameiet Granstuveien 20. Sameiet består av 7 seksjoner.

Til enhver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet.

For felles ansvar og forpliktelse hefter den enkelte sameiet i forhold til sin sameiebrøk.

## 2. Formål.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenhet og fellesareal. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

## 3. Bruksrett.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og til å nytte fellesareal til det de har beregnet til bruk.

Bruksenheten og fellesarealet må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som fastsettes av sameiermøtet.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten ved like og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom det etter styrets skjønn foreligger forsømmelse av vedlikehold til skade eller ulempe for de andre sameierne, skal sameieren skriftlig gis en rimelig frist for å iverksette vedlikeholdet før man benytter seg av de vanlige reglene for tvangsfullbyrdelse.

Fellesareal skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført.

Vedlikeholdet utføres etter en plan og budsjett for løpende og periodisk vedlikehold som styret framlegger for årsmøtet i sameiet til godkjennelse. Kostnadene fordeles på sameierne etter sameierbrøken.

**4. Disposisjon. Rettslig rådighet.**

Den enkelte sameier rår som en eier over sin seksjon. Dog kan han ikke dele sin seksjon uten en 2/3 av de øvrige seksjonseierne har gitt sitt samtykke, jfr. eierseksjonsloven § 30, annet ledd.

Ingen kan erverve mer en to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder ikke ved arv, forskudd på arv, ekspropriasjon eller erverv av kreditor som har pantefordring i seksjonen.

**5. Fellesutgifter.**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg direkte til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Til dekning av andel fellesutgifter skal det betales forskuddsvis et à konto beløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet. A konto beløp skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. For dette skal det opprettes en vedlikeholdskonto/vedlikeholdsfond.

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet for at beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer en sin del av fellesutgifter.

## 6. Mislighold.

Dersom en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor sameiet eller enkelte sameiere, kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen. I advarselen skal det stå at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg gjennom namsmyndighetene. Dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn 6-seks-måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven. Begjæring om fravikelse fremsettes tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Fravikelse kan også kreve ovenfor leietaker/bruker som ikke er sameier.

## 7. Styringsorgan.

*I* – Sameiemøtet.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet.

Alle beslutninger om forvaltning og vedlikehold av eiendommen fattes ved vanlig flertall av de avgitte stemmer. Mer inngripende fellesvedtak som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, fattes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer i sameiermøtet. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen eller vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det vises til eierseksjonsloven § 30.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslag-, tale-, og stemmerett.

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Ved Opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmer likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig og innkalling skal angi de saker som skal behandles på sameiermøtet. Innkalling foretas av stryet med minst 8 – åtte - dager og høyst 20-tyve-dagers varsel. Om nødvendig kan det innkalles til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 - tre dagers varsel.

Ordinært sameiermøte – årsmøte - skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Møtet ledes av styrets leder som utpeker protokollfører. Protokollen underskrives av møteleder og en av de tilstedeværende sameiere.

På det årlige sameiermøtet behandles:

d) styrets årsberetning

e) godkjennelse av styrets årsregnskap

f) valg av styremedlemmer og styrets leder.

*II* – Styret.

Sameier skal ledes av et styre bestående av ett medlem fra hver av boligseksjonene – totalt 7 stk. Styrets leder samt nestleder (øk.ansvarlig) velges særskilt. Styreleder og nestleder velges på sameiemøtet for 1 ett år av gangen, og (kan) oppfordres til gjenvalg. Styreleder skal i rimelig tid før årsmøtet invitere sameierne til å foreslå ny styreleder/nestleder. Budsjett for kommende år skal legges fram og vedtas ved årets slutt.

Styret representerer sameierne og forplikter sameierne med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret skal ta seg av vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen og hva som måtte følge av den løpende drift av sameiet herunder å engasjere forretningsfører besluttet av sameiermøtet, håndverkere m.v. samt føre tilsyn med disse.

Styret skal føre kontroll med at der ikke fattes vedtak i sameiet som egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for ordenlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og at der utarbeides årsoppgjør.

Styret skal sørge for at sameiermøtet velger revisor og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Styreleder innkaller til styremøte minst 4-fire-ganger i året og leder møtet. Om nødvendig kan der innkalles til styremøte ved særskilte behov.

Styret er vedtaksført når minst 5 – fem - av styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet utgjør møtelederens stemme utslaget.

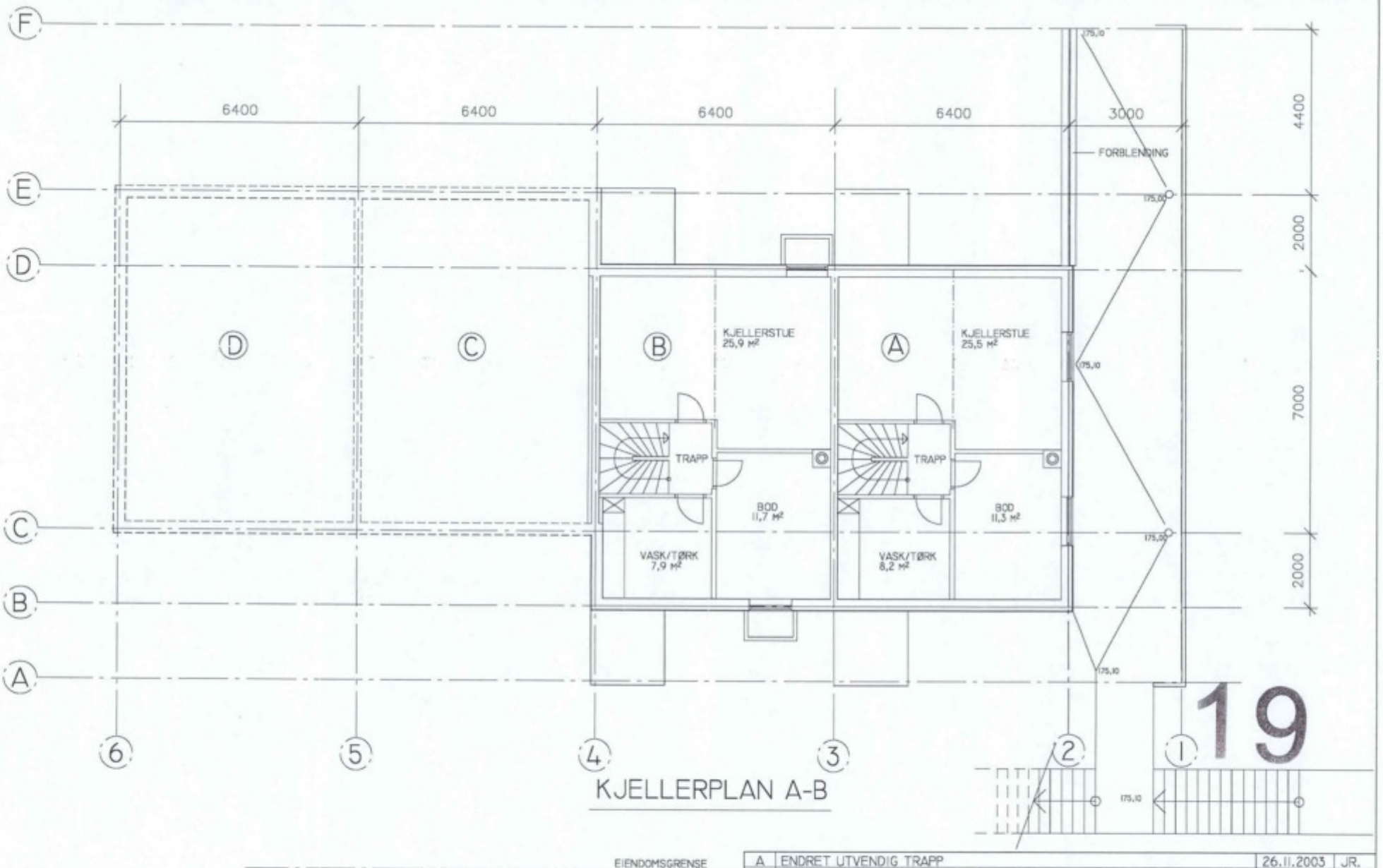
**8. Lov om eierseksjoner.**

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.

9. Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet. Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.

-o0o-

# ORIGINALE BYGGETEGNINGER



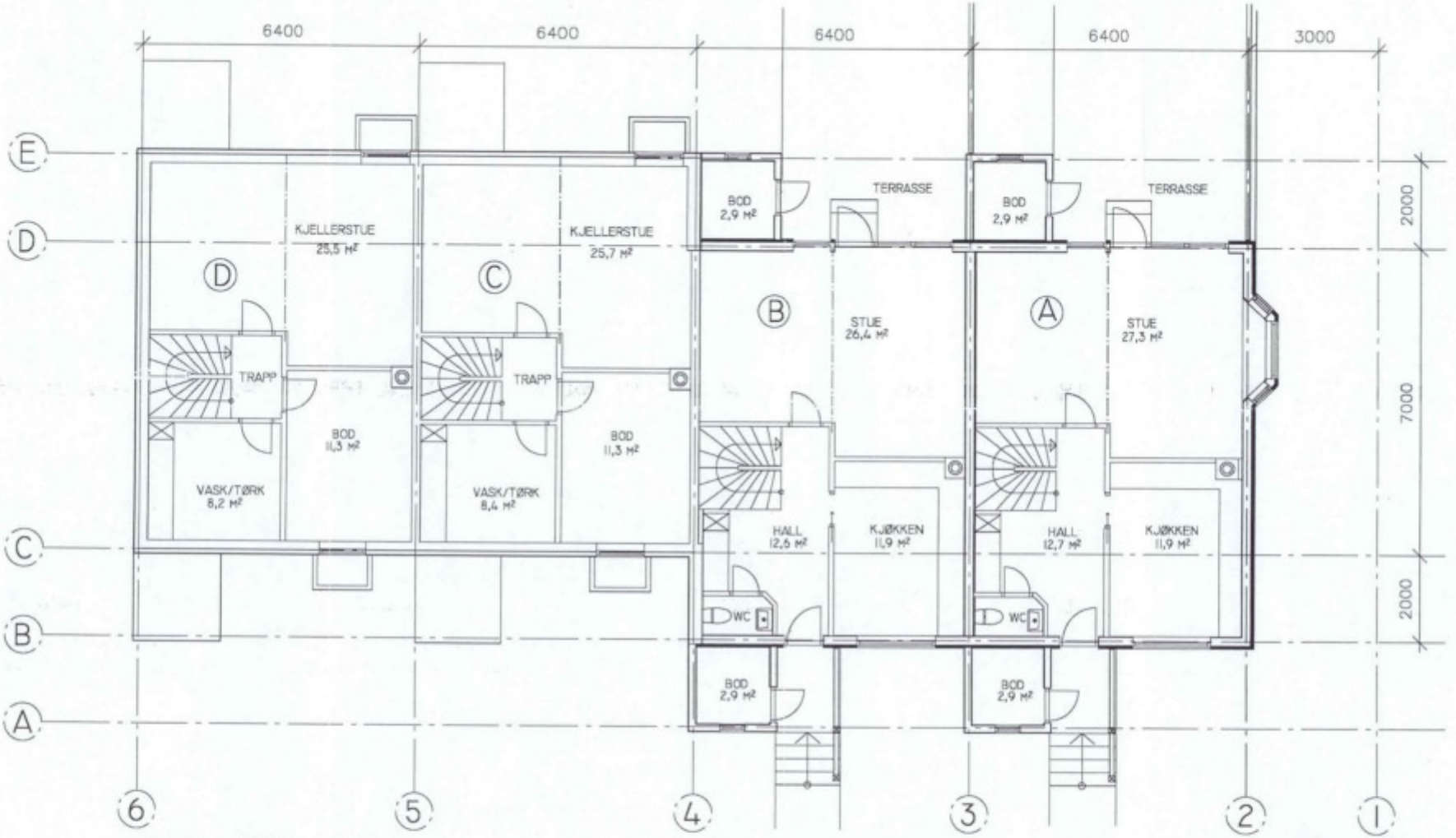

## KJELLERPLAN A-B

EIENDOMSGRENSE

| REV. | REVIDERINGEN GJELDER | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|
| A | ENDRET UTVENDIG TRAPP | 26.11.2003 | JR. |

| | | |
|---|---|---|
| GRANSTUVEIEN 20 - NY<br>BYGGEMELDINGSTEGNING<br>TILTAKSHAVER: WASSLI EIENDOM A/S | MÅLESTOKK<br>1:100 | DATO<br>25.08.2003 |
| | ERSTATNING FOR: | SIGN.<br>JR. |
| PLAN KJELLER HUS A+B | TEGN. NR.<br>-01(PL_KJ_A-B) | |

HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
EILERT SUNDTSGATE 17 – 0259 OSLO – TLF. 22 43 18 87 – FAX. 22 44 54 60




KJELLERPLAN C-D

PLAN I.ETG A-B

20

| REV. | REVIDERINGEN GJELDER | DATO: | SIGN. |
|---|---|---|---|
| A | FJERNET SØYLE/DRAGER V/INNGANG | 26.11.2003 | JR. |

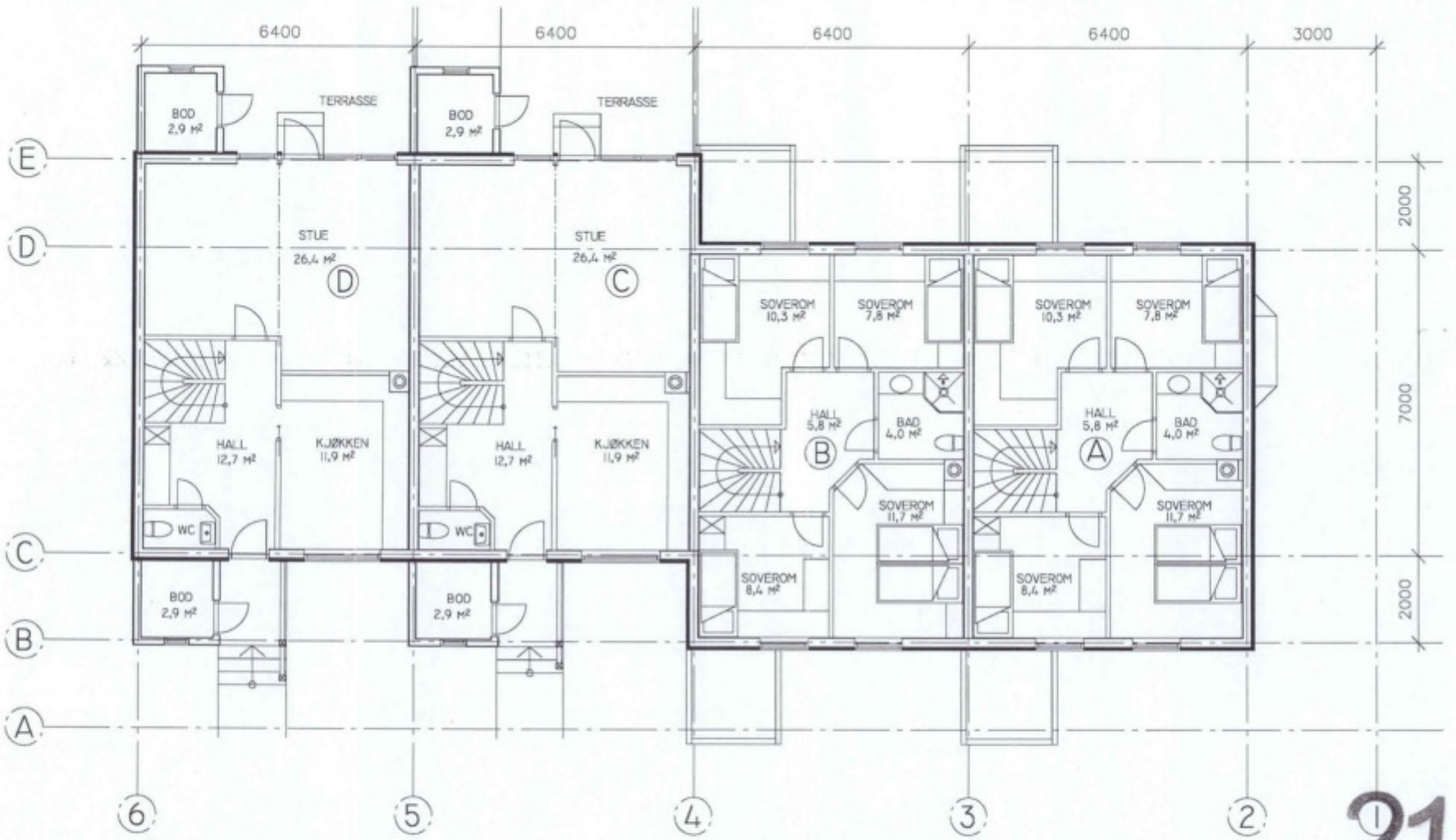
GRANSTUVEIEN 20 - NY
BYGGEMELDINGSTEGNING
TILTAKSHAVER: WASSLI EIENDOM A/S

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 25.08.2003
SIGN.: JR.

PLAN KJELLER HUS C+D/I.ET A+B

TEGN. NR.: -02(KJ_C-D/IETA-B)

HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
EILERT SUNDTSGATE 17 – 0259 OSLO – TLF. 22 43 18 87 – FAX. 22 44 54 60




PLAN 1.ETG. C-D

PLAN 2.ETG. A-B

21

| REV. | REVIDERINGEN GJELDER | DATO: | SIGN. |
|---|---|---|---|
| A | FJERNET TAK OVER INNGANG | 26.11.2003 | JR. |

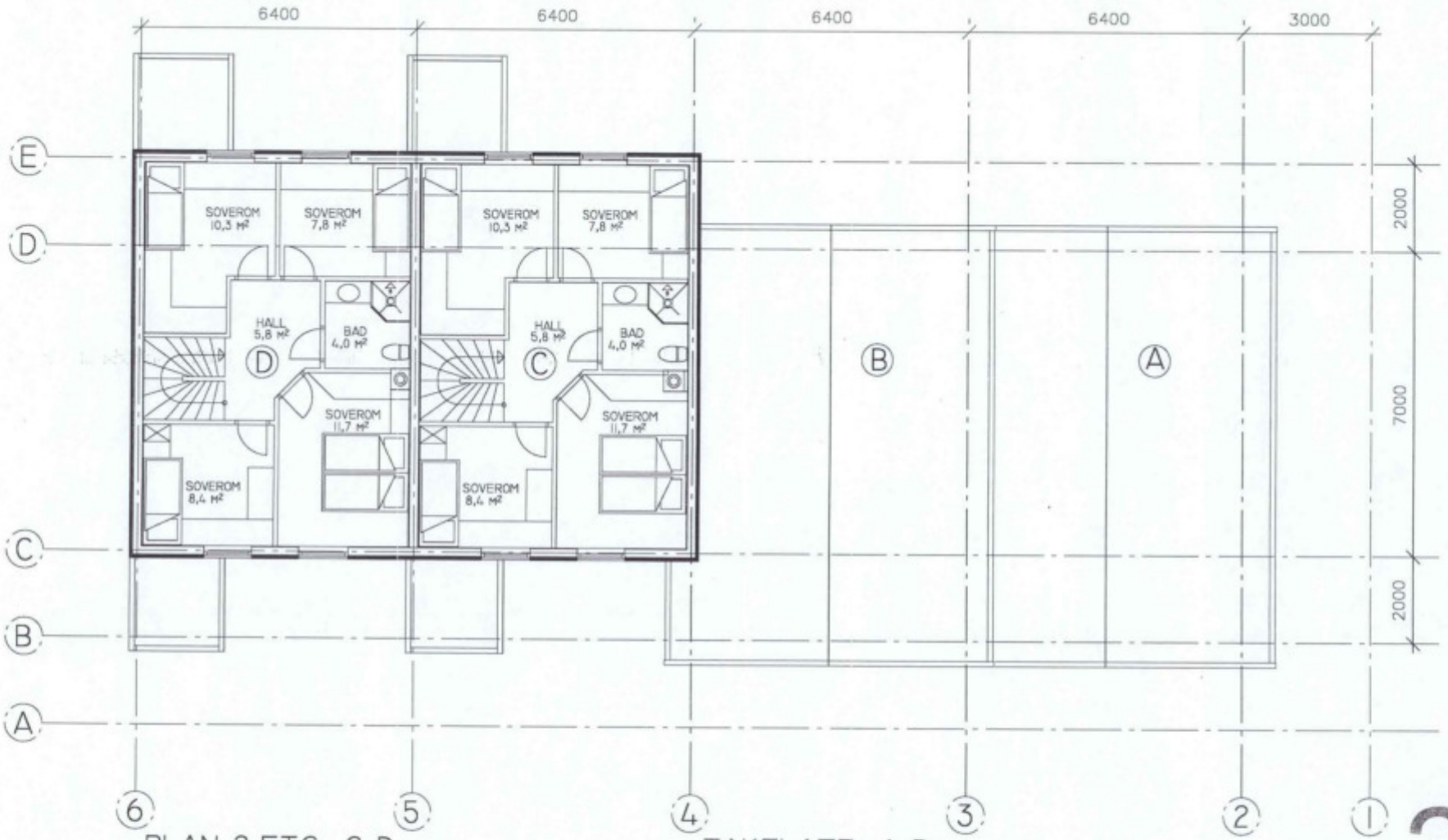
GRANSTUVEIEN 20 - NY
BYGGEMELDINGSTEGNING
TILTAKSHAVER: WASSLI EIENDOM A/S

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 25.08.2003
UTSKRIFTEN FOR:
SIGN.: JR.

PLAN 1.ET HUS C+D/2.ET A+B

TEGN NR.: -03(1ETC-D/2ETA-B)

HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
EILERT SUNDTSGATE 17 – 0259 OSLO – TLF. 22 43 18 87 – FAX. 22 44 54 60




PLAN 2.ETG. C-D

TAKFLATE A-B

22

| REV. | REVIDERINGEN GJELDER | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|
| A | FJERNET TAK OVER INNGANG | 26.11.2003 | JR. |

GRANSTUVEIEN 20 - NY
BYGGEMELDINGSTEGNING
TILTAKSHAVER: WASSLI EIENDOM A/S

MÅLESTOKK: 1:100
DATO: 25.08.2003
SIGN.: JR.

PLAN 2.ET HUS C+D/ TAKFLATE HUS A+B

TEGN. NR.: -04(2.ET C-D)

HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
EILERT SUNDTSGATE 17 – 0259 OSLO – TLF. 22 43 18 87 – FAX. 22 44 54 60

23

| | | | |
|---|---|---|---|
| A | SKISSE GARASJEBESKRIVELSE | 26.7.2005 | JK |
| Rev. | Endring / Revisjon | Dato | Sign. |

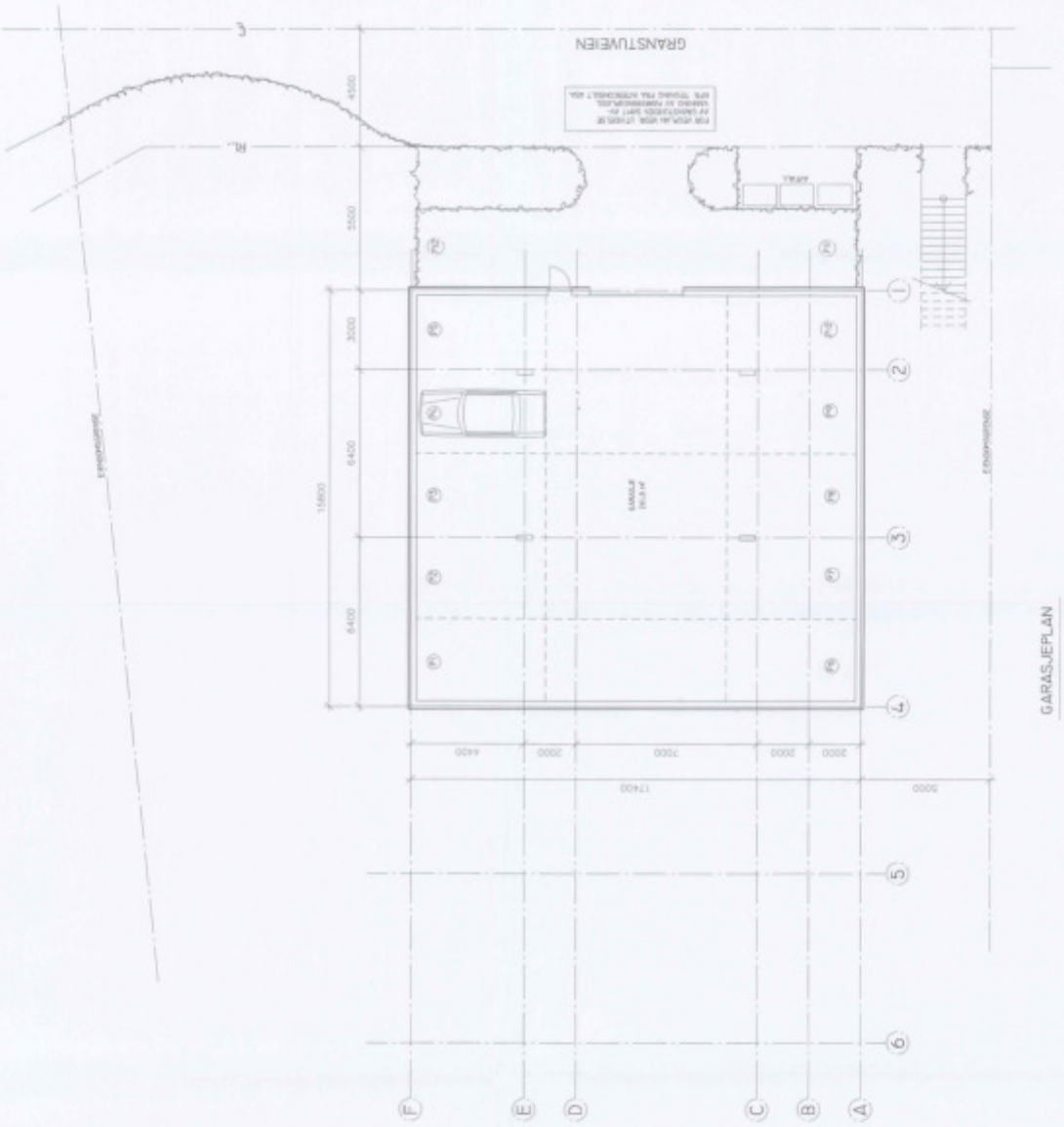
GRANSTUVEIEN 20 - NY
BYGGEHELLINGSTEGNING
TILTAKSHAVER: WASSILI EINEGIM A/S

Målestokk: 1:100
Dato: 25.06.2005
Tegn.: JK

GARASJEPLAN

Nr.: -05(GARASJE)


HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTKONTOR A/S
ELDRE SLAGTEGATE 17 – 0268 OSLO – TLF. 22 43 18 87 – FAX. 22 44 84 60

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for byggeprosjekter

Wilhelsen
909 21 640

Wassli Eiendom AS
Ensjøveien 7
0655 OSLO

Dato: 20 APR. 2005

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200301426-40 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Elena Jakobsen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | GRANSTUVEIEN 20 | Eiendom: | 160/108/0/0 |
| Tiltakshaver: | Wassli Eiendom AS | Adresse: | Ensjøveien 7, 0655 OSLO |
| Søker: | Wassli Eiendom AS | Adresse: | Ensjøveien 7, 0655 OSLO |
| Tiltakstype: | Rekkehus A-D | Tiltaksart: | Oppføring |

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GRANSTUVEIEN 20

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk.

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

**Brukstillatelsen gjelder for:**
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 30.06.05.

Følgende dokumentasjon skal leveres sammen med anmodning om ferdigattest:

- Bekreftelse på at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
- Granstuveien skal være overtatt til offentlig vedlikehold
- Utearealer skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan
- Respektive kontrollerklæringer i korrekt utfylt stand skal foreligge

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Hans Olav Balterud
For avdelingsleder

Jakobsen

Elena Jakobsen
saksbehandler

# SEKSJONERING OG SERVITUTTER

RETURNERES TIL:

Advokatfirmaet KPU da
Kongens gate 9
0153 OSLO

Plan- og bygningsetaten

**Begjæring om:**

[X] Oppdeling i eierseksjoner
[ ] Reseksjonering

**1. EIENDOMMEN**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 160 | 108 | | |

TINGLYST
DAGBOKNR.: 79732
19 NOV 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

**2. HJEMMELSHAVER(E)**

| Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| | Wassli Eiendom AS | |

Doknr 79732 Tinglyst 19.11.2004 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**3. BEGJÆRING**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.-nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | b | 160 | BG | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | b | 160 | BG | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | b | 160 | BG | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | b | 160 | BG | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | b | 160 | BG | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | b | 160 | BG | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | b | 160 | BG | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |
| | | | | Sum tellere: | | 1.120 | | =nevner: | | 1.120 | | | | | | | | | |

29/10-04 Fjernet alle avtaler med Oslo kommune

**4. SUPPLERENDE TEKST**

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

| DATO | PARTENES UNDERSKRIFTER | SIDE 1 AV 3 |
|---|---|---|
| 29.06.04 | | BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING |

**5. EGENERKLÆRING**

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene samelernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller nabo-eiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

**6. TEGNINGER M.V.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. UNDERSKRIFTER**

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor samlebruken reduseres) |
|---|---|---|
| **Oslo**<br>**29.06.04** | | |

| DATO | PARTENES UNDERSKRIFTER | SIDE 2 AV 3 |
|---|---|---|
| **29.06.04** | | BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING |

**8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING**

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Dato, Sted | Underskrift |
|---|---|
| | |

**9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING**

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

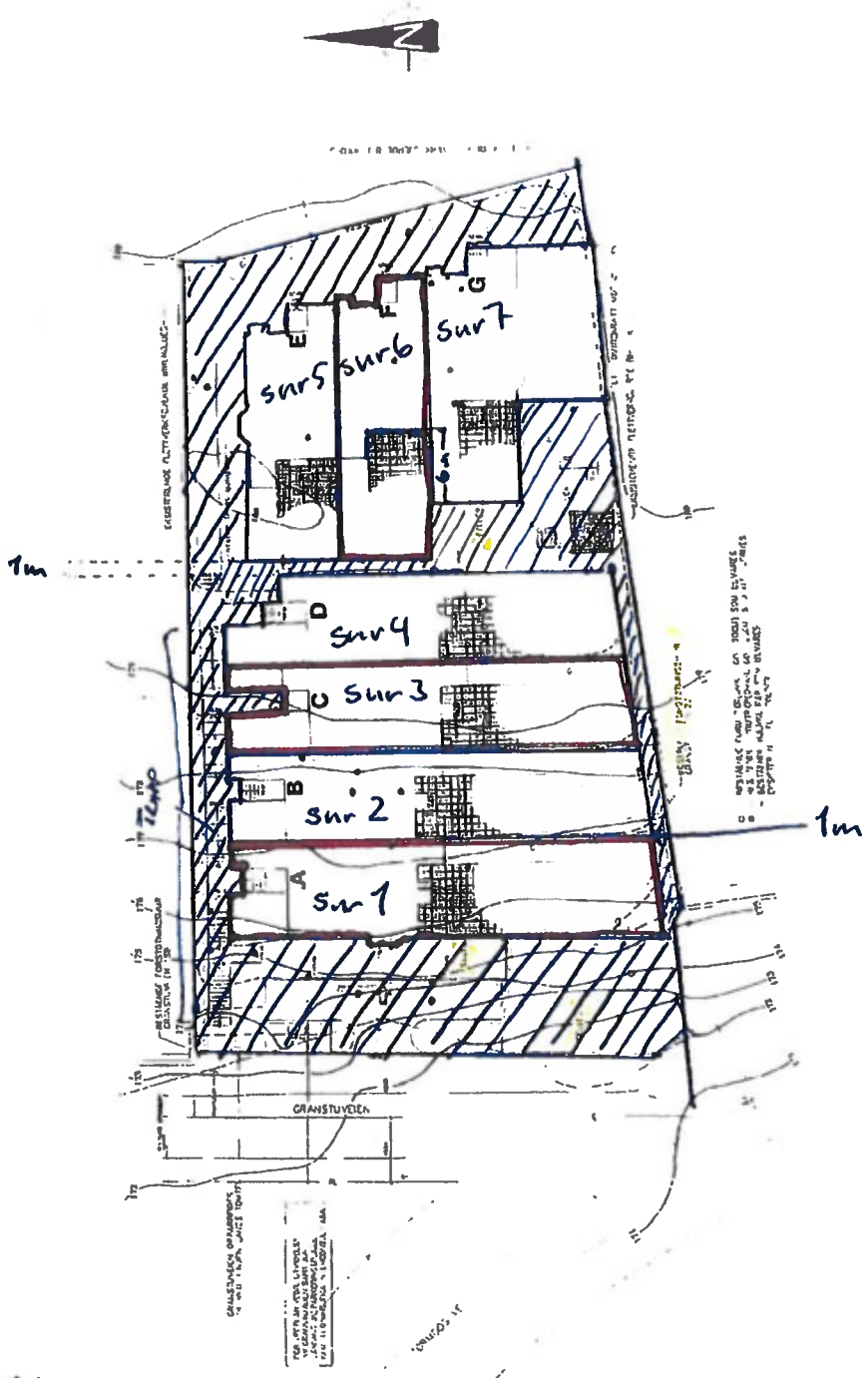
**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | |
|---|---|---|---|---|
| 160 | 108 | | 1-7 | OSLO kommune |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 26. oktober 2004 | Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER |

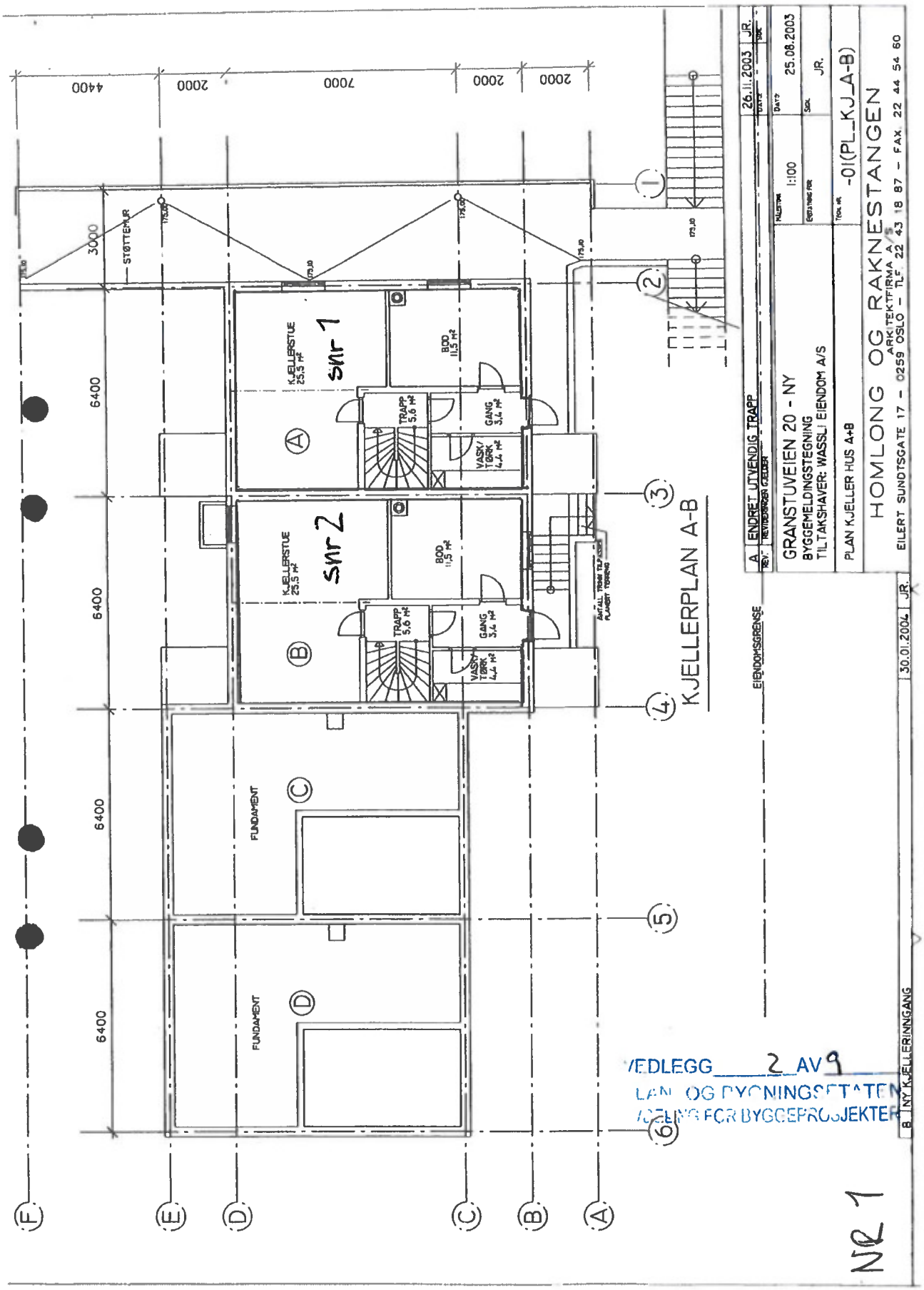
| DATO | PARTENES UNDERSKRIFTER | SIDE 3 AV 3 |
|---|---|---|
| 29.06.04 | | BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING |

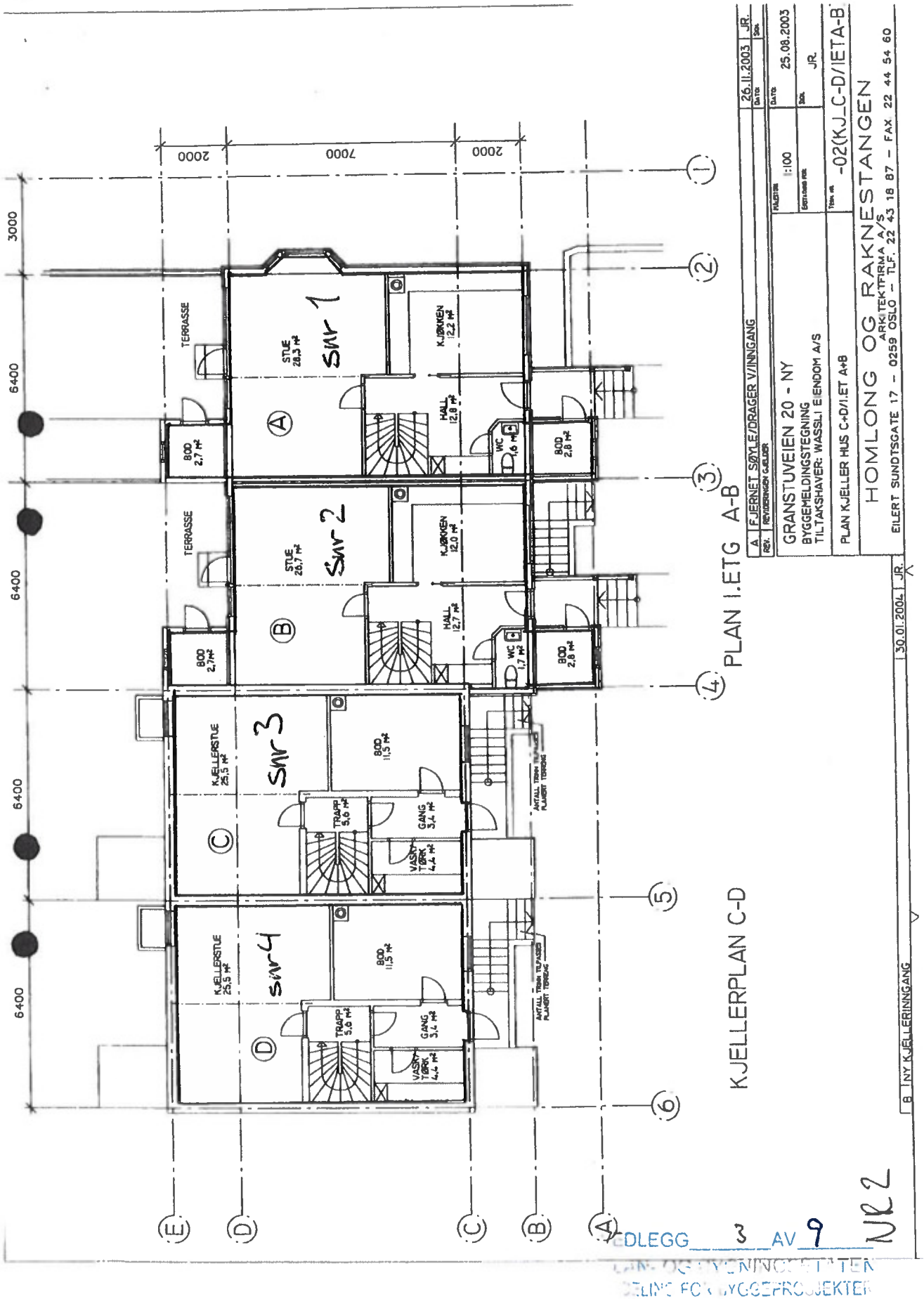
# SITUASJONSPLAN



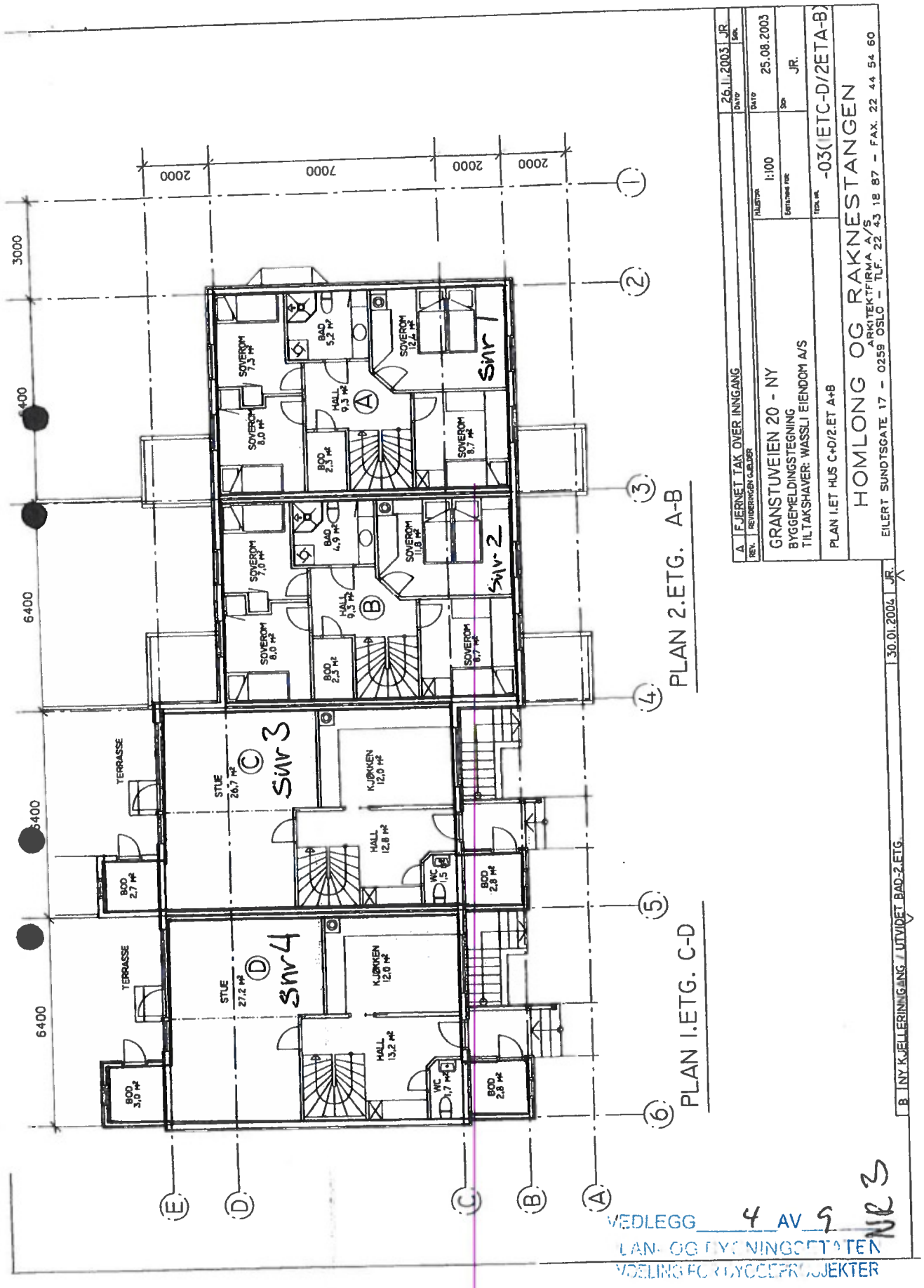

= Fellesareal

VEDLEGG 1 AV 9
LAN- OG BYGNINGSETATEN
VEILING FOR BYGGEPROSJEKTER

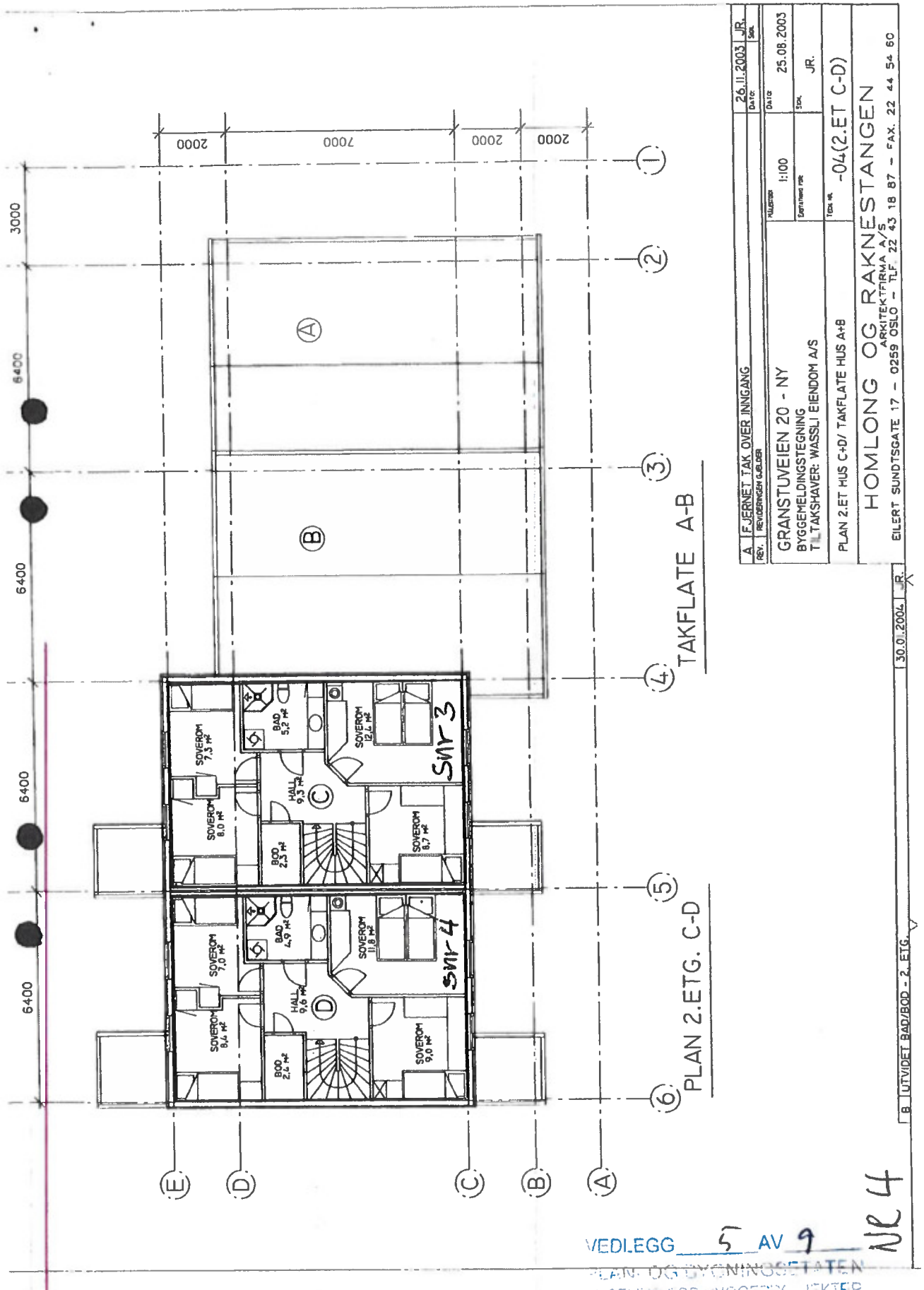

4400
2000
7000
2000
2000
3000
STØTTEMUR
6400
6400
6400
6400
KJELLERSTUE 25.5 M²
BOD 11.5 M²
TRAPP 5.6 M²
GANG 3.4 M²
VASK/ TØRK 4.4 M²
snr 1
snr 2
FUNDAMENT
FUNDAMENT
A
B
C
D
1
2
3
4
5
6
KJELLERPLAN A-B
EIENDOMSGRENSE
A ENDRET UTVENDIG TRAPP
26.11.2003 JR.
25.08.2003
1:100
JR.
GRANSTUVEIEN 20 - NY
BYGGEMELDINGSTEGNING
TILTAKSHAVER: WASSLI EIENDOM A/S
PLAN KJELLER HUS A+B
-01(PL_KJ_A-B)
HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
EILERT SUNDTSGATE 17 - 0259 OSLO - TLF 22 43 18 87 - FAX 22 44 54 60
30.01.2004 JR.
B NY KJELLERINNGANG
E
D
C
B
A
VEDLEGG 2 AV 9
LAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
NR 1

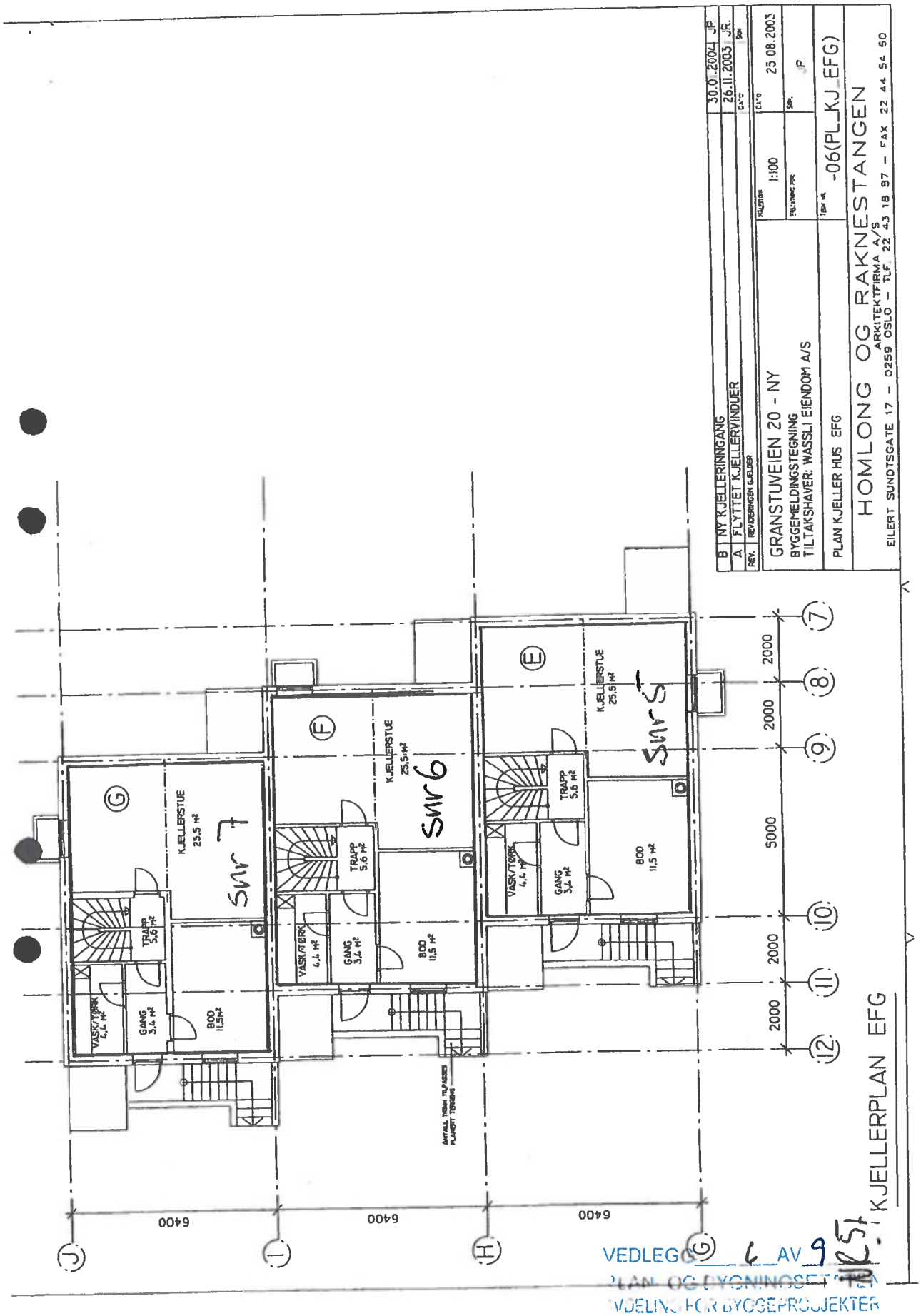


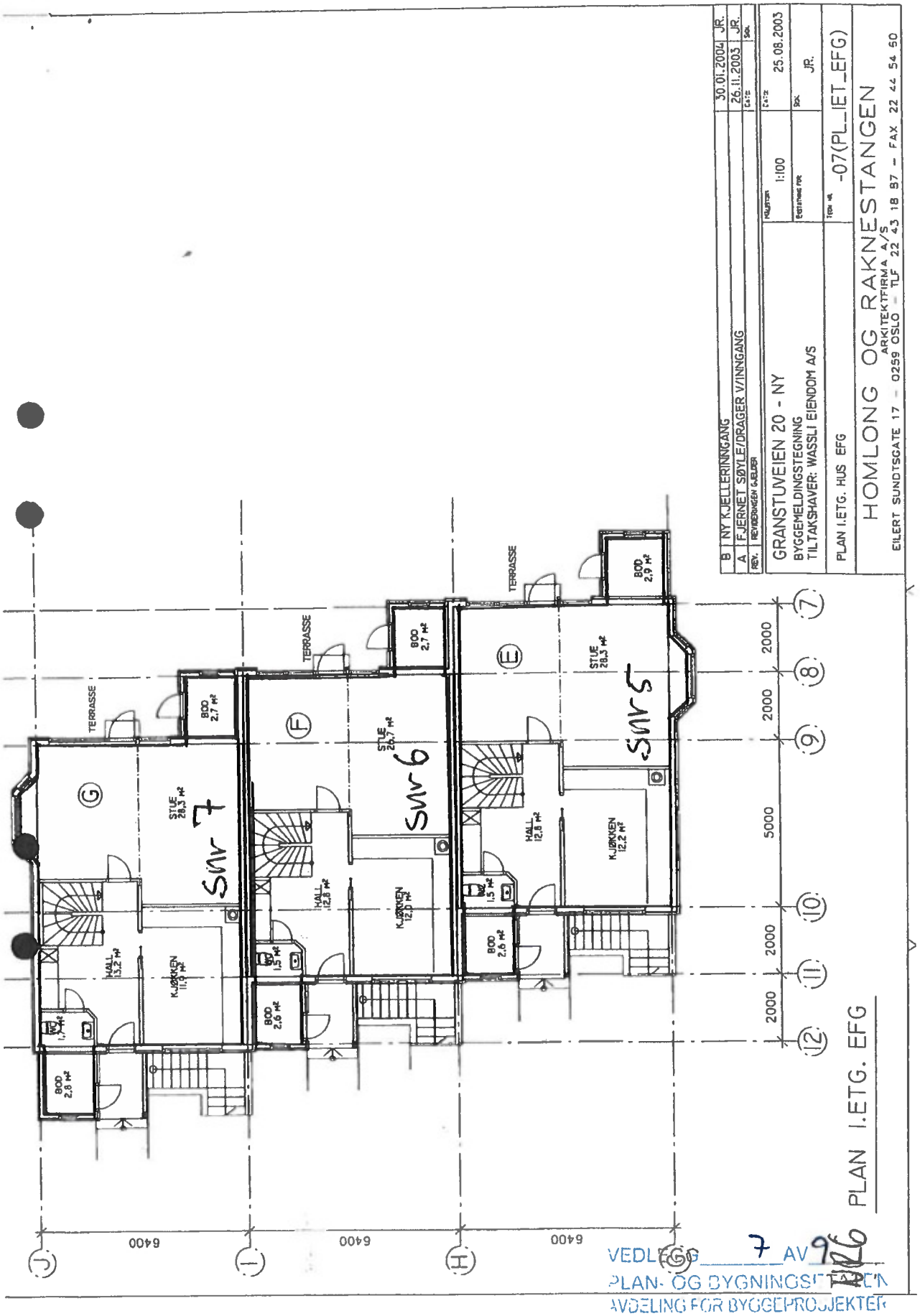

VEDLEGG 3 AV 9
NK2
DELING FOR BYGGEPROSJEKTER



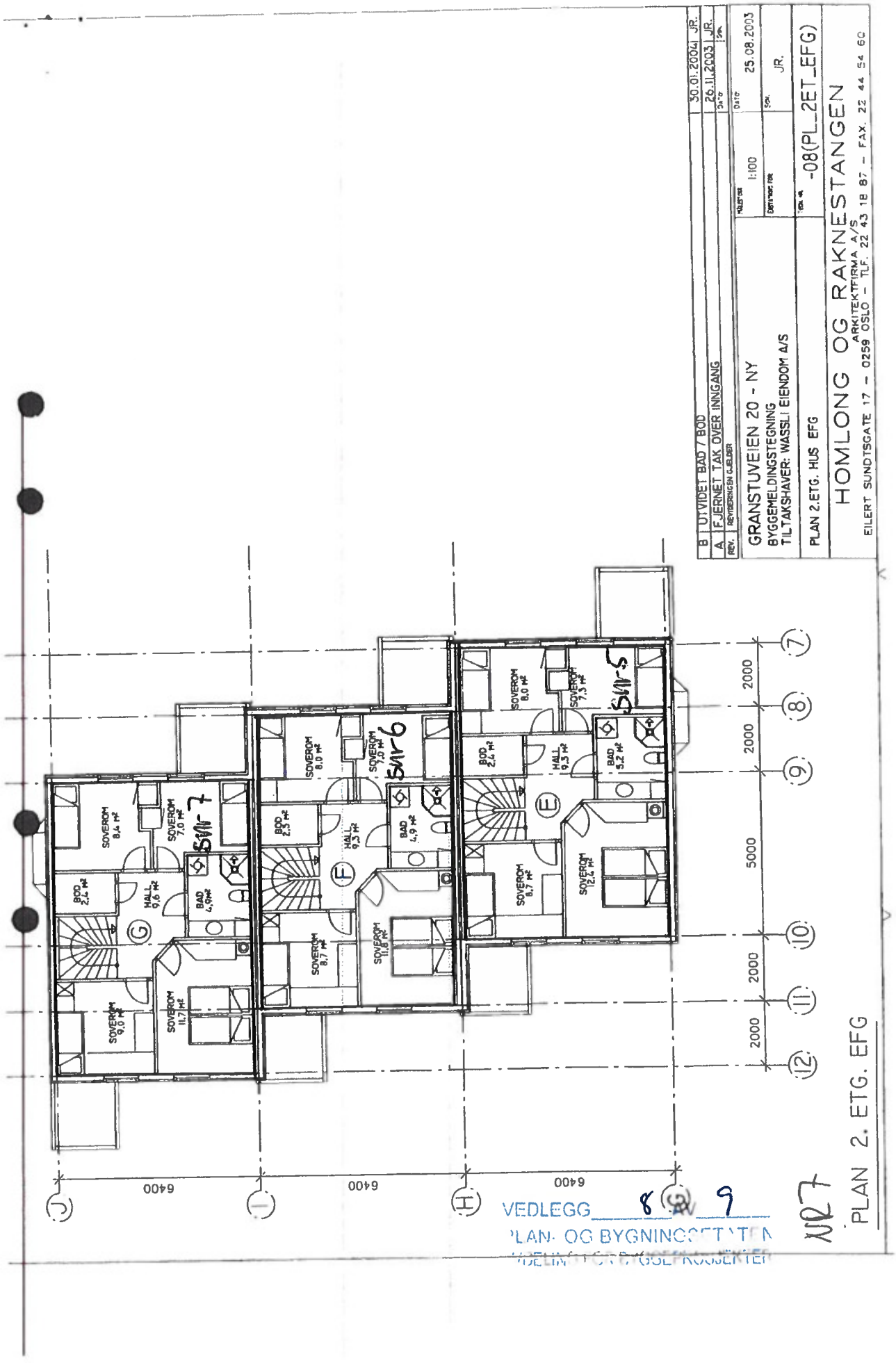

VEDLEGG 4 AV 9 NR 3
LAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGESAKSPROSJEKTER

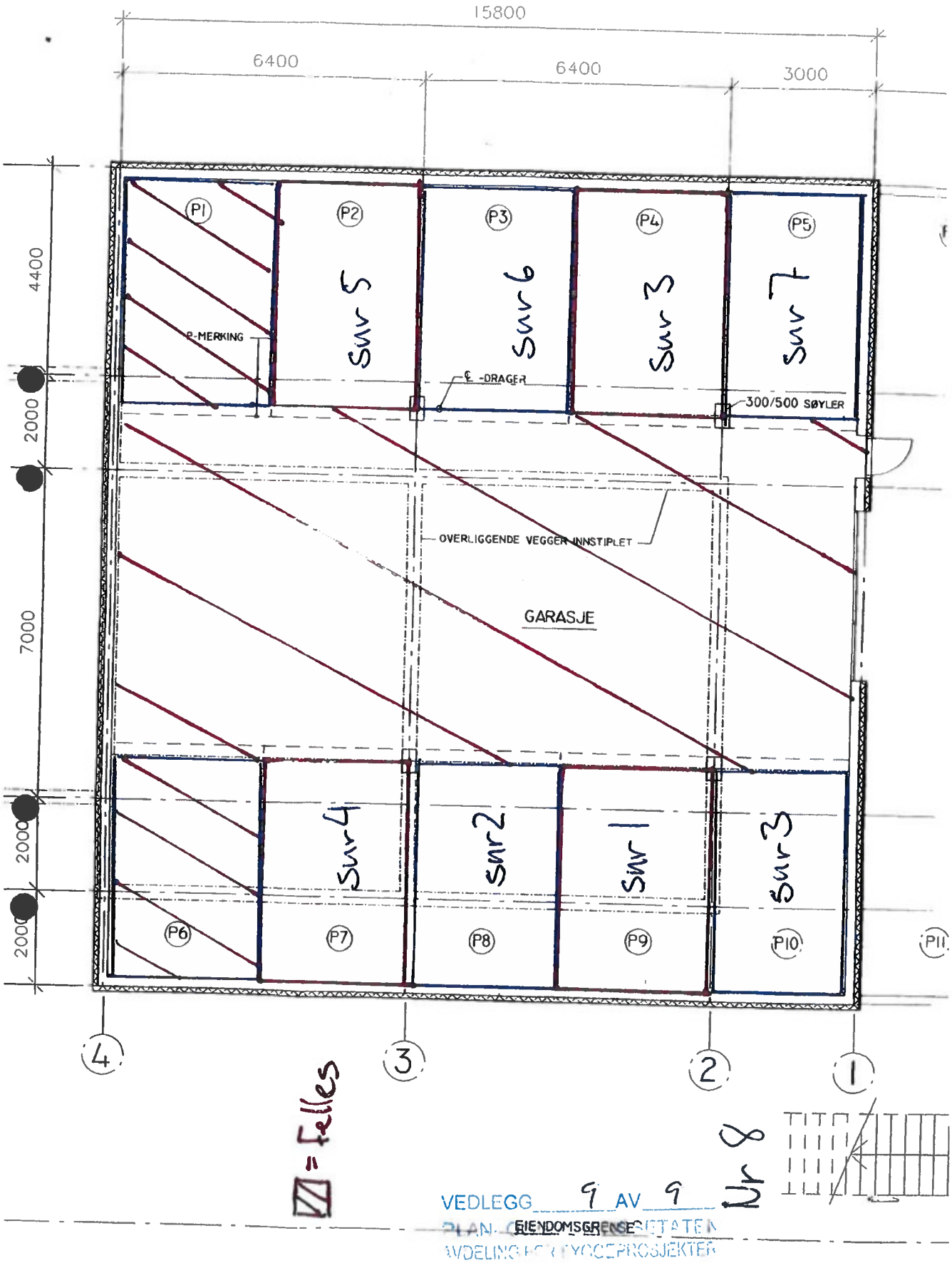

2000
7000
2000
2000
3000
6400
6400
6400
6400
A
B
C
D
1
2
3
4
5
6
E
D
C
B
A
TAKFLATE A-B
PLAN 2.ETG. C-D
SOVEROM 7,3 M²
BAD 5,2 M²
SOVEROM 12,6 M²
SOVEROM 8,0 M²
HALL 9,3 M²
BOD 2,3 M²
SOVEROM 8,7 M²
SOVEROM 7,0 M²
BAD 4,9 M²
SOVEROM 11,8 M²
SOVEROM 8,4 M²
HALL 9,6 M²
BOD 2,6 M²
SOVEROM 9,0 M²
SNR 3
SNR 4
A FJERNET TAK OVER INNGANG 26.11.2003 JR.
REV. REVIDERINGEN GJELDER DATO: SIGN.
GRANSTUVEIEN 20 - NY
BYGGEMELDINGSTEGNING
TILTAKSHAVER: WASSLI EIENDOM A/S
MÅLESTOK 1:100 DATO 25.08.2003
SIGNATUREN FOR SIGN. JR.
PLAN 2.ET HUS C+D/ TAKFLATE HUS A+B
TEGN NR. -04(2.ET C-D)
HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
EILERT SUNDTSGATE 17 - 0259 OSLO - TLF. 22 43 18 87 - FAX. 22 44 54 60
B UTVIDET BAD/BOD - 2. ETG. 30.01.2004 JR.
NR 4
VEDLEGG 5 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MELDING FOR BYGGEPROSJEKTER


B NY KJELLERINNGANG 30.01.2004 JP
A FLYTTET KJELLERVINDUER 26.11.2003 JR.
REV. REVISJONEN GJELDER DATO SIGN.
GRANSTUVEIEN 20 - NY
BYGGEMELDINGSTEGNING
TILTAKSHAVER: WASSLI EIENDOM A/S
PLAN KJELLER HUS EFG
HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
EILERT SUNDTSGATE 17 - 0259 OSLO - TLF 22 43 18 87 - FAX 22 44 54 60
MÅLESTOKK 1:100
DATO 25 08.2003
TEGN NR. -06(PL_KJ_EFG)
KJELLERPLAN EFG
SMR 7
SMR 6
SMR 5
K.JELLERSTUE 25.5 M²
TRAPP 5.6 M²
VASK/TØRK 4.4 M²
GANG 3.4 M²
BOD 11.5 M²
6400
2000
5000
VEDLEGG 6 AV 9
PLAN OG BYGNINGSETATEN
VEILEDNING FOR BYGGEPROSJEKTER




VEDLEGG 7 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


B UTVIDET BAD / BOD 30.01.2004 JR.
A FJERNET TAK OVER INNGANG 26.11.2003 JR.
REV. REVISJONEN GJELDER DATO SIGN.
GRANSTUVEIEN 20 - NY
BYGGEMELDINGSTEGNING
TILTAKSHAVER: WASSLI EIENDOM A/S
MÅLESTOKK 1:100
DATO 25.08.2003
TEGN. JR.
TEGN NR. -08(PL_2ET_EFG)
PLAN 2.ETG. HUS EFG
HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
EILERT SUNDTSGATE 17 – 0259 OSLO – TLF. 22 43 18 87 – FAX. 22 44 54 60
SOVEROM
BOD
HALL
BAD
6400
2000
5000
PLAN 2. ETG. EFG
VEDLEGG 8 & 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


15800
6400
6400
3000
4400
2000
7000
2000
2000
P1
P2
P3
P4
P5
P6
P7
P8
P9
P10
P11
P-MERKING
℄ -DRAGER
300/500 SØYLER
OVERLIGGENDE VEGGER INNSTIPLET
GARASJE
Snr 5
Snr 6
Snr 3
Snr 7
Snr 4
Snr 2
Snr 1
Snr 3
4
3
2
1
= Felles
EIENDOMSGRENSE
VEDLEGG 9 AV 9
Nr 8

# PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 61 – SIDE 100 NR. 114

## AVSKRIFT AV SKJØTE DATERT 18. DESEMBER 1920 TINGLYST 14. JANUAR 1921

«Stempelm. for kr. 25. – Skjøte – Ekeberg haveby a/s . . . . (skjøter og overdrager herved) til hr. [illegible] eiendom Grno 160 brno 108 parcel . . . . (av gr. nr. 160) brno 14 Abildsø . . . . (i Østre Aker med de samme rettigheter og forpliktelser, hvormed vi har eiet samme). Kjøpesummen er kr: 2111 – (totusenethundreelve kroner). Kjøpesummen . . . . (er avgjort paa omforenede maate. Eiendommen maa ikke utstykkes og bygninger som opføres maa ikke benyttes til sykehuser, fabrikker, smie eller liknende og der maa ikke drives nogen virksomhet, der ved røk, lukt eller larm kan genere naboerne. Kjøperen er forpliktet til at utlægge, oparbeide og vedlikeholde halv gatebredde av de veier, der berører eiendommen. Kjøperen er likeledes forpligtet til sammen med andre parceleiere at grave og vedlikeholde fælles brønde, hvori vand forefindes, med like rettigheter til vand i samme. Likeledes er kjøperen forpligtet til at deltage i oparbeidelsen av veier ved park, og lekeplatser i forhold til det samlede antal parceller, samt at finge sig i at kloak føres over hans eiendom). Østre Aker den 18 december 1920 Egeberg haveby a/s. n. 61-28-86».
https://media.digitalarkivet.no/view/21134/51

Min merknad: Prikkene henspeiler på opplysningene i utgangsdokumentet, som det henvises til i slutten av ovennevnte dokument. Jeg har derfor tilføyet innholdet derfra i parentes etter prikkene.
https://media.digitalarkivet.no/view/21134/15

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/15862/105
Uthentet 2024-05-22 09:48


# Erklæring

*vedrørende*

15862
29 NOV 1963

Gnr. 160, bnr. 108, Granstuveien 20.
Eiendom

Hytte med uthus.
Arbeidets art

62/1345
Bygn.kontr. j.nr.

*Den* 10/7-62 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

*Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.*

*Oslo, den* 27/11 - 63

Byggherrens underskrift

Skjøteinnehavers underskrift

Avskriftens rikighet bekreftes:
W 6.

4 000. R. A. 697/62.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/76/105
Uthentet 2024-05-22 09:47


4 JAN 1956 26

# ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. G.nr. 160, b.nr. 108 G.nr. 160, b.nr. 108 Granatun. 20 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 3.1.1956

..... .....

Skjøteinnehaver. Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, ..../.... 19....

.....

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1960/14104/105
Uthentet 2024-05-22 09:47



# *Erklæring*

***vedrørende***

9 NOV. 1960 14/04

Gnr. 160, bnr. 108, Granstuveien 20.
Eiendom

Garasje for en bil.
Arbeidets art

60/2756
Bygn.kontr. j.nr.

*Den 27/10-60 har Oslo bygningsråd-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

*Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.*

*Oslo, den* 9/11 - 60

Byggherrens underskrift.

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskr. [illegible] Tretes ?

1000 - R. A. - 9-60.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/344/105
Uthentet 2024-05-22 09:47


Oluf Östbö, Gladvollveien 32, Ljan.

# Erklæring.

10 JAN 1956

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

12.august 1955.

«G.-nr. 160 br.-nr. 108

Granstuveien nr.20,

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Granstuveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4 meter bred kjörebane.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

---

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

---

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 25/11 1955

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Oslo, den 25/11 1955

Vennligst gjenta Deres underskrift på erklæringen med formskrift.—

O. V. 3000. 3-49. J. & N.

# LØSØRE OG TILBEHØR

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

## Generelt

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

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

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

# BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Granstuveien 20D
Gnr. 160 Bnr. 108 Snr. 4 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**
125-24-0180


**Meglerforetak:** Primera Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Ingrid Lundaas Eriksson

**Telefon / Mobil:** 22 16 20 00 / 45 39 50 88

**E-post:** ingrid.lundaas.eriksson@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