PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

# GRANVEIEN 17

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra Plan og Bygningsetaten

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Granveien 17, 1178 OSLO
OSLO kommune
gnr. 157, bnr. 484

**Sum areal alle bygg: BRA: 303 m² BRA-i: 267 m²**



**Befaringsdato:** 07.05.2025 **Rapportdato:** 21.05.2025 **Oppdragsnr.:** 16520-25076 **Referansenummer:** LF3593

**Autorisert foretak:** Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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**

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan, med dobbelgarasje og hybel i U. etasje + lagringsloft med atkomst via nedfellbar stige.
Boligen har inngang i 1. etasje + at hybelen har inn- og utvendig atkomst.

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til vestvendt veranda på ca 63 m², med meget gode solforhold og utsikt.

Nåværende eiere overtok boligen i 2004 og har fått utført følgende:

* I 2023 ble det montert ny kjøkkeninnredning i U. etasje samt montert brannklassifisert dør mellom hybel og hoveddel.
* I 2023 ble alle vinduene i hybelen skiftet + 2 vinduer i soverommene i kjeller/hoveddel.
* I 2018 ble det montert 2 nye sluk og lagt ny membran på del av verandaen som er over stuen i U. etasje.
* I 2017 ble det montert varmepumpe, luft-til-luft i stuen i 1. etasje
* i 2015 ble badet i 1. etasje modernisert/flislagt.
* I 2015 ble det montert nye vinduer i badet i 1. etasje.
* I 2014 ble det montert ladepunkt for el-bil i garasjen.
* I 2013 ble det lagt Sisal-teppe i trappen.
* I 2012 ble det tilleggsisolert mot loftet.
* i 2007 ble dusjbadet i U. etasje modernisert/flislagt.
* I 2005 ble det montert ny kjøkkeninnredning m/integrerte hvitevarer i 1. etasje.
* I 2005 ble verandaen foran stuen utvidet og det ble montert ny verandadør samt "drypp-tett" plater mellom bjelkene.

Etter befaringen har veggene i det innerste soverommet blitt sparklet og malt samt at det er lagt parkett på gulvet.

Samlet sett gir dette en romslig og praktisk innredet familiebolig.

**Enebolig - Byggeår: 1980**

UTVENDIG Gå til side

* Grunnmur av Multimur-elementer med utvendig betong, som antas å være fundamentert på komprimerte steinmasser.
* Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag + støpt plate på komprimerte masser som gulv i U. etasje.
* Vegger over grunnmur i isolert bindingsverk med utvendig, stående kledning samt Mexi-stein.
* Vinduer og verandadør med isolerglass fra byggeåret + 2 baderomsvinduer i 1. etasje fra 2015 samt at i 2023 ble alle vinduene i hybelen skiftet + 2 vinduer i soverommene i kjeller/hoveddel. Dør i hybelen er fra 2006.
* Valmtak i trekonstruksjoner som er tekket med glassert takstein fra byggeåret.
* Utvendig, støpte og skiferbelagte trapper til inngangsdør og ved dør til vaskerommet.

INNVENDIG Gå til side

Alle innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM Gå til side

1. etasje)

* Flislagt bad med varmekabel i gulvet.
I 2015 ble badet modernisert/flislagt og samtidig noe utvidet. Arbeidet omfattet skifte av sluk legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

1. etasje)
* Vaskerom fra byggeåret.
Vaskerommet har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av rommets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

U. etasje - hoveddel)
* Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet.
I 2007 ble dusjbadet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk legging av membran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.
Tilstandsgrader ved dusjbadet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

U. etasje - hybeldel)
* Flislagt bad med varmekabel i gulvet.
Badet er fra byggeåret og som har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

KJØKKEN Gå til side

1. etasje - hoveddel)
Kjøkkeninnredning fra HTH med folierte fronter, som er montert i delvis åpen løsning med spisestue/stue og med spiseøy.
I 2005 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

U. etasje - hybeldel)
Kjøkkeninnredning med folierte fronter, som er montert i åpen løsning med stuen.
I 2023 ble det montert ny kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg med avtrekksvifter i badet i 1. etasje og dusjbadet i U. etasje - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* 300 l varmtvannsbereder fra 1996.
* Vannrør av kobberrør fra byggeåret + plastrør i bad i 1. etasje og dusjbad i U. etasje, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i teknisk rom.
* Avløpsrør av plast.
* Peis med innsats i stue/spisestue, Elementpipe.
* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i entre/hall, kjøkken og bad i 1. etasje samt i trapperom og begge badene i U. etasje. Det er lagt varmefolie under parkett i alle 3 soverom i 1. etasje Forøvrig er det

# Beskrivelse av eiendommen

panelovner. Varmepumpe, luft-til-luft i stue/spisestue.
* 3 x 50 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år, som hovedsakelig er fra byggeåret.
El-tilsyn/sak avsluttet og ingen påpekte forhold, datert 26.6.2019

TOMTEFORHOLD Gå til side

* Dreneringen og fuktsikring av grunnmur antas å være utført i henhold til praksis på byggetid.
Vanlig metode i byggeåret legging av drensrør rundt såle/grunnmur samt montering av grunnmursplast på yttersiden.

* Grunnmur av Multimur-elementer - isolasjonselementer med kjerne av polyuretanskum med gipsplater på begge sider som tidligere ble brukt som isolasjon på innsiden av grunnmurer med betong. En godt kjent skadetype er fukt i gipsplaten som ligger mot betongen og i elementets bunnsvill av tre. Dette kan medføre muggvekst på gipsplaten og mulig også råte i bunnsvill. Fukten kan skyldes vanninntrengning utenfra eller at elementet er blitt oppfuktet av nedbør i byggetiden. Bakre gipsplate har dårlig uttørkingsmulighet. Forholdene er som regel verst i våtrom med tette veggbelegg. Etter byggetiden fungerer forholdene som andre grunnmurer.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

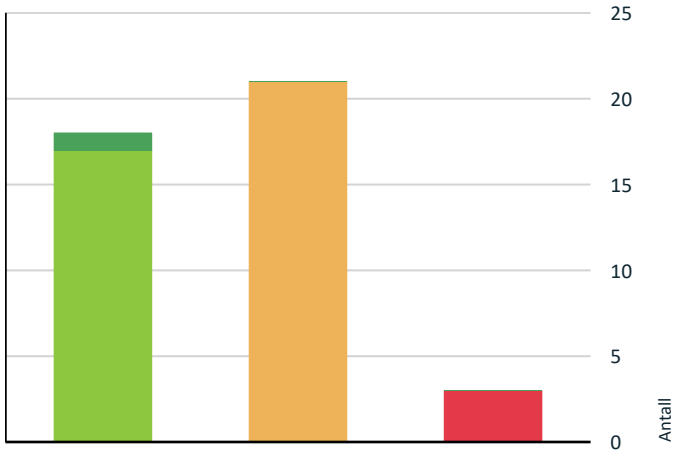
## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

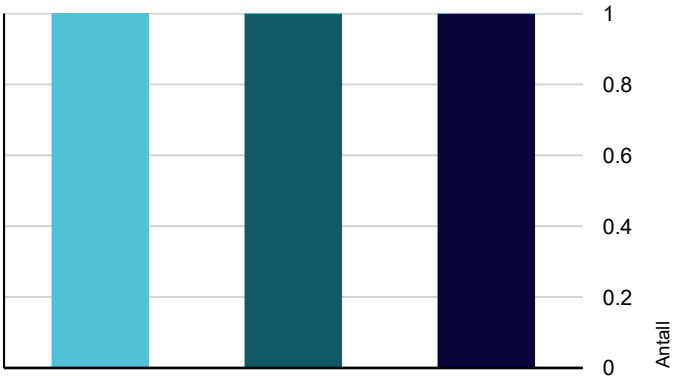
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstmannen har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

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, det vil si kun en visuell befaring og uten at det er utført åpning av konstruksjoner.
Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > U. etasje > bad > Generell** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - 2** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > U. etasje > dusjbad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > U. etasje > dusjbad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > U. etasje > dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1980

**Kommentar**
Iflg Norges Eiendommer.

**Standard**
Boligen holder en normalt god standard på flater og utstyr.

**Vedlikehold**
Boligen er normalt vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | |
|---|---|
| Ombygging | Deler av U. etasje ble i 2024 bruksendret. Det er utstedt ferdigattest for bruksendring i U. etasje, datert 21.6.2024 |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket ble kun besiktiget fra bakken og fra stigen til lagringsloftet.
Valmtak i trekonstruksjoner som er tekket med glassert takstein.

Undertak av rupanel og underlagspapp.
Det antas at taksteinen er fra byggeåret.

Takstein ut til å være ok og det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.
Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

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

Taktekkingen er 45 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsgrad for taktekkingen/-stein er vurdert med tanke på alder.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Det er kun montert snøfangere over inngangspartiet.
Det er montert stigetrinn til pipe.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur i isolert bindingsverk med utvendig, stående kledning samt felter Mexi-stein.

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger.
Yttervegger over grunnmur antas å være oppført etter byggeårets krav, veggene/kledningen vurderes til å være ok.

Forøvrig er det ok høyde fra treverk til terreng.

# Tilstandsrapport

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

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

Veggene er tynnere og mindre isolert enn dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taket ble kun besiktiget fra bakken og fra stigen til lagringsloftet.
Valmtak i trekonstruksjoner som er tekket med glassert takstein.

Undertak av rupanel og underlagspapp.
Det antas at taksteinen er fra byggeåret.

Det er ikke tegn til lekkasjer.

Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav, som antas å innebære tynnere trekonstruksjoner og mindre isolasjon mot lagringsloftet - men det tilleggsisolert mot loftet.

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

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tilstandsgrad for takkonstruksjonen er vurdert med tanke på alder.

## TG 2 Vinduer

Vinduer med trekarmer og isolerglass fra byggeåret.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer, bortsett fra sprekk i dusjbadets vindu.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

* Det bør monteres beslag i underkant av vinduene i grummuren.

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

Vinduer med isolerglass og trekarmer fra byggeåret.

Det påpekes at vinduer er ca 45 år gamle og har oversteget forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon.

Vinduene er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert etter kommenterte forhold, alder og isoleringsevne. Skifte gjeldene vinduer, hvis man ønsker å lukke avviket.

## TG 1 Vinduer - 2

2 baderomsvinduer i 1. etasje fra 2015 samt at i 2023 ble alle vinduene i hybelen skiftet + 2 vinduer i soverommene i kjeller/hoveddel.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

* Verandadør med isolerglass fra 2005.

* Inngangsdør fra byggeåret.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

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

Verandadør med isolerglass fra 2005.

Det påpekes at verandadøren er ca 20 år gammel og har nådd forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon.

Verandadør og inngangsdøren er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og isoleringsevne.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

1. etasje
Fra stuen er det utgang til veranda på ca 63 m², glassrekkverk.

* I 2018 ble det montert 2 nye sluk og lagt ny membran på del av verandaen som er over stuen i U. etasje.

* I 2005 ble verandaen utvidet og det ble montert og det ble montert "drypp-tett" plater mellom bjelkene.

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

Rekkverket ved verandaen ble målt til 90 cm, dagens byggeforskrifter har krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## TG 3 Utvendige trapper

* Støpt, skiferbelagt trapp til vaskeromsdør i 1. etasje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk.

Ved høydeforskjell over 50 cm mellom del av trapp og terreng - er det krav til rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Andre utvendige forhold

1 motorisert markise ved terrassen.
2 markiser, hvorav 1 med slitt duk.

Vedrørende garasje:
Dobbelgarasje med gulvareal på 34 m². Støpt gulv. ,alte vegger og himlinger.
2 leddporter, med elektriske portåpnere.

Det er montert ladepunkt for el-bil.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:
Gulv med parkett, beiset parkett, laminat, teppe, sisal-teppe, våtromsvinyl og fliser.

Vegger:
Vegger med tapet, malt strie, malte flater, malt panel, og fliser.

Himlinger:
Himlinger med malte plater og malte flater.

### TG 2 Overflater - 2

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

Gulv-, vegg og himlingsflater er ok - ingen observerbare skader, men stedvis noe utidsmessige samt noe gjenstående arbeider i det innerste soverommet i U. etasje.

* Lokal knirk i parkett i stuen i 1. etasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Eventuelt oppgradere, hvis man ønsker å lukke avviket.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag. Det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Støpt gulv på komprimerte masser som gulv i U. etasjen.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

1. etasje) Stue/spisestue og kjøkken.
U. etasje) Stue/kjøkken.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

### Radon

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

Ifølge kart på http://geo.ngu.no/kart/radon/ har området moderat til lav forekomst av radon.

### TG 1 Pipe og ildsted

Peis med innsats i stue/spisestue.
Skifer på gulvet foran peisen.
Elementpipe, med fotbeslag over tak.

* Kontroll av pipe og ildsted/ sak avsluttet, datert 10.9.2021 - påpekte forhold utbedret.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Takkvann er i rør ført bort fra det bakre hjørnet - hvor det har blitt gjort lokale utbedringer på drenereringen.
Vannet fra tekket del av verandaen over hybel, er også i rør ført bort fra grunnmuren.

Grunnmur er av Multimur-elementer med utvendig betong, som antas å være fundamentert på komprimerte steinmasser og utvendig drenert samt antar grunnmursplast, stedvis synlig grunnmursplast.

I grunnmur med denne oppbygging er det ikke noe sjikt å ta hull i, men ved befaring ble det i soverommet som ikke er innredet brukt piggene på fuktsøker i nederste del av gipsplate og inn i bunnsvill - det var ingen utslag på skadelig fukt.

Det er ikke tilfaregulv i U. etasjen.

Rom under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon.

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

Rom under terreng ansees for å være en utsatt konstruksjon og tilstandsgrad er vurdert etter det.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales å jevnlig visuell kontroll av konstruksjoner under terreng, alternativt vurdere om men ved oppgradering av innvendige flater rensker ut til betongen - for å bygge det opp igjen etter dagens metoder og materialer samt med full kontroll av konstruksjonene.

## TG 2 Innvendige trapper

Tretrapper med malte vanger og sisal-teppe på\ trinnene.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

For gjeldene trapp:
Det er montert rekkverk på stuegulvet med høyde på 90 cm.
Åpninger mellom trinnene er over 10 cm.
Det er ikke montert håndløpere på vegger ved trappene.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

## TG 1 Innvendige dører

Malte dører.
Det er utført 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.

## Andre innvendige forhold

Garderobe i entre/hall + 1 soverom i U. etasje.
Skyvedørsgarderober i 2 soverom.

# VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerom med relativt enkel standard og fra byggeåret, med våtromsviny på gulvet og malte vegger.
Skyllekum samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel + skapinnredning.

Plastsluk med klemring.
Naturlig avtrekk via ventil i himlingen, men ikke tilluftsspalte ved dør.
Vannrør er kobberrør fra byggeåret.

Vaskerommets tilstandsgrad er vurdert ut i fra alder.
Vaskerommet ser til tross for vurdert tilstandsgrad ut til å fungere greit.

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

Vaskerommet har på grunn av alder har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et vaskerom samt kommenterte forhold.

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En må forvente generell oppgradering av vaskerommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for vaskerommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging, alder og kommenterte forhold.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke gjort hulltaking i vegger rundt vaskerommet på grunn av at:
* Vaskerommet ligger med kjøkkeninnredning eller garderobeinnredning på motstående sider av veggene.
* Normal bruk av et vaskerom innebærer ikke særlig fuktpåkjenning på vegger.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2015 ble badet modernisert/flislagt og samtidig noe utvidet. Arbeidet omfattet skifte av sluk legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Eiere har ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte.
Himling er malt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 38 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

# Tilstandsrapport

Fall i dusj er ok.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det slukrenne i nedsenket dusjhjørne samt foliemembran, begge ble skiftet/lagt i 2015.

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

Det er ingen observerbare tegn til problemer, men eiere har ikke fremlagt dokumentasjon for utførelsen så punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 2. Dette som konsekvens av at det i følge Tek 10 er krav til dokumentasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Eventuelt fremskaffe dokumentasjon for utførelsen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2 heldekkende servanter, servantskap, speil m/lys, veggmontert wc, innbygd badekar og svingbar dusjvegg ved nedsenket dusjhjørne.

Inspeksjonsluke i flislagt badekarsfront.
Avløpet fra badekaret er ledet til rør i gulvet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra entre. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

## U. ETASJE > DUSJBAD

### Generell

Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet.

I 2007 ble dusjbadet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk legging av membran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Tilstandsgrader ved dusjbadet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

## U. ETASJE > DUSJBAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Dusjbadet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

U. ETASJE > DUSJBAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabel.

Det ble målt nivåforskjell på 42 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette ansees for å være oppfylt.

Fall i dusj er ok.

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

Dusjbadet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

U. ETASJE > DUSJBAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

I 2007 ble dusjbadet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk legging av membran og påstøp med varmekabler.
Det er plastsluk med synlig klemring, det er støpt helt inntil klemring så ingen synlig foliemembran i ytterkant av klemringen.

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

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

U. ETASJE > DUSJBAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant, servantskap, toalettskap, høyskap, speil, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne med naturstein/elvestein.

U. ETASJE > DUSJBAD

### TG 1 Ventilasjon

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

U. ETASJE > DUSJBAD

### Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra teknisk rom bak dusjhjørnet. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

# Tilstandsrapport

## U. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.
Nedfelt servant, servantskap, wc og dusjkabinett.
Vannrør av kobber, som er lagt åpent på veggen.
Naturlig avtrekk via ventil i himlingen, og tilluftsspalte ved døren.

Badet er fra byggeåret og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.
Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

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

Badet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.
Badet ser til tross for vurdert Tilstandsgrad ut til å fungere med dusjkabinett.

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Bad bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG 3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet.
Badet har fungert for dagens eier ved normalt bruk.
Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## U. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner bak dusj er ikke utført av på grunn av at det er montert dusjkabinett i badet og det ikke er vannsprut på vegg eller gulv.

# KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN M/TRAPP

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med folierte fronter, som er montert i delvis åpen løsning med spisestue/stue og med spiseøy. Nedfelt kjøkkenbeslag i benkeplate av granitt og heltre. Avtrekksvifte og fliser over benken. Integrert induksjonstopp (bred modell), stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Nisje for kjøleskap.

I 2005 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

I 2016 ble det montert ny oppvaskmaskin.
I 2015 ble det montert ny induksjonstopp.
Det er montert Led-lys under overskapene.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

## 1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN M/TRAPP

### TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

## U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med folierte fronter, som er montert i åpen løsning med stuen. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte og glassplater over benken. Plass til smal komfyr. Nisje for kjøleskap.

I 2023 ble det montert ny kjøkkeninnredning.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

## U. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Deler av vannrørene er av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i teknisk rom. Fordelerskapet har overløpsrør til dusjbadet.
Vannrør av plast ble lagt i badene i hoveddel i 2007 og 2015 samt i kjøkken i hybeldel i 2023.

Det er stoppekran i teknisk rom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
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 2 Vannledninger - 2

I bad i hybel samt vaskerom og kjøkkenbenk i 1. etasje er det kobberrør fra byggeåret.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
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.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifter i badet i 1. etasje og dusjbadet i U. etasje
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

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

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

## TG 2 Varmtvannstank

300 l varmtvannsbereder fra 1996, som er montert i teknisk rom.
Varmtvannsbereder er montert med direktekoblet strømtilførsel.

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

300 l varmtvannsbereder fra 1996,

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

Tilstandsgrad er vurdert etter alder.

## TG 1 Andre installasjoner

* Downlights i entre/hall, kjøkken og bad i 1. etasje samt i dusjbad i U. etasje, lamper fungerer.

* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i entre/hall, kjøkken og bad i 1. etasje samt i trapperom og begge badene i U. etasje. Det er lagt varmefolie under parkett i alle 3 soverom i 1. etasje  Forøvrig er det panelovner. Varmepumpe, luft-til-luft i stue/spisestue.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

## TG 2 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.*

3 x 50 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år, som hovedsakelig er fra byggeåret.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap, som det er gjort korrigeringer på og det antas at denne stemmer.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for legging av varmekabel i entre/hall samt noe mindre el-arbeid, datert 12.12.2022.

* El-tilsyn/sak avsluttet og ingen påpekte forhold, datert 26.6.2019.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

# Tilstandsrapport

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for el-arbeider i bad 1. etasje i 2015.**
2. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Ja El-tilsyn/sak avsluttet og ingen påpekte forhold, datert 26.6.2019.**

### 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.*

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr er installert.

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

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Grunnmuren er drenert og det er stedvis synlig grunnmursplast.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om dreneringen. Utover at det antas at dreneringen er utført i henhold til vanlig praksis og krav på byggetid, som er etter noe enklere enn dagens metoder. I dag isoleres ofte grunnmurer på yttersiden, for å minimere mulighetene for kondensering.

Dreneringen og fuktsikring av grunnmur antas å være utført i henhold til praksis på byggetid.
Vanlig metode i byggeåret legging av drensrør rundt såle/grunnmur samt montering av grunnmursplast på yttersiden.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (husets beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m være god helling vekk fra husets grunnmur. Mellom veien og boligen er det relativt flatt terreng, som ved vaskeromsinngangen ca midt på huset begynner å skråne nedover mot vest - og så pass at hele høyden av U. etasjen er over terreng mot vest.

I 2024 ble det utført lokal utbedring av dreneringen veg endevegg mot veien. Det ble lagt ned nye drensrør samt montert grunnmursplast + at takvann i dette hjørnet i rør ble ledet bort fra grunnmuren.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate/- såler, som antas å være fundamentert på komprimerte steinmasser.
Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Grunnmur av Multimur med utvendig betong.

Multimur - generelt:
Isolasjonselementer med kjerne av polyuretanskum med gipsplater på begge sider har vært mye brukt som isolasjon på innsiden av grunnmurer med betong. En godt kjent skadetype er fukt i gipsplaten som ligger mot betongen og i elementets bunnsvill av tre. Dette kan medføre muggvekst på gipsplaten og mulig også råte i bunnsvill. Fukten kan skyldes vanninntrengning utenfra eller at elementet er blitt oppfuktet av nedbør i byggetiden. Bakre gipsplate har dårlig uttørkingsmulighet. Forholdene er som regel verst i våtrom med tette veggbelegg.
Det er 2 bad i U. etasje i gjeldene i gjeldene bolig, men observerbare tegn til nevnte problemer - da flatene er innbygget. Dusjbadet ble modernisert/flislagt i 2007 - og uvisst om det ble avdekket helt ut til indre gipsplate av isolasjonselementene.

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

Grunnmur av Multimur ansees for å være en utsatt konstruksjon som vurderes til TG 2 etter oppbygging og alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk forholdene samt at ved eventuell oppgradering av badet i hybel bør konstruksjoner mot grunnmuren trekkes noe i fra og med ventilert hulrom.

# 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

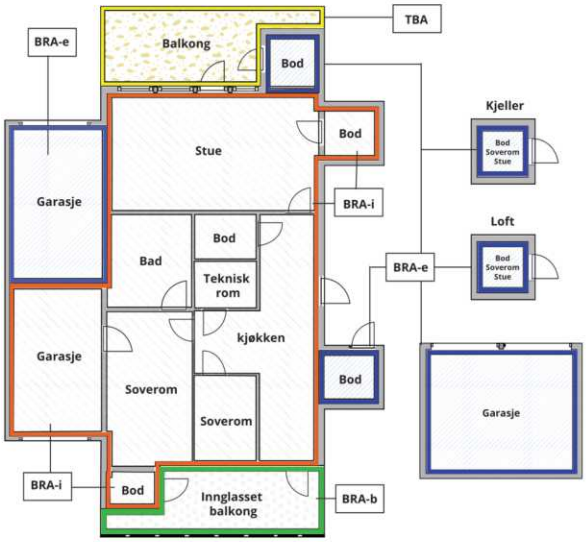
## Hva er måleverdig areal?

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

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. etasje | 142 | | | 142 | 63 |
| U. etasje | 125 | 36 | | 161 | |
| **SUM** | **267** | **36** | | | **63** |
| **SUM BRA** | **303** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Entre/hall, 3 soverom, vaskerom, bad, stue/spisestue/kjøkken m/trapp | | |
| U. etasje | Trapperom, gang, teknisk rom, dusjbad, 3 soverom, mellomgang, bad, stue/kjøkken | Dobbelgarasje | |

**Kommentar**

Enebolig over 2 plan, med dobbelgarasje og hybel i U. etasje + lagringsloft med atkomst via nedfellbar stige.
Boligen har inngang i 1. etasje + at hybelen har inn- og utvendig atkomst.
Boligen er innredet med:

1. etasje:
Entre/hall m/trapp, 3 soverom, vaskerom, bad og stue/spisestue/kjøkken.
Romhøyde i stuen er 2,37 m.

Fra stuen er det utgang til veranda på ca 63 m².
Separat inngang til vaskerommet.

U. etasje:
Trapperom, gang, vaskerom, dusjbad og 2 soverom samt hybeldel som er innredet med: Mellomgang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Dobbelgarasje, med utvendig atkomst.
Romhøyde i hoveddel er 2,34 m og i hybeldelens stue/kjøkken00 2,25 m.

Separat inngang til stue/kjøkken samt innvendig atkomst via mellomgang.

* Garasjen har et gulvareal på 34 m², s-arealet for garasjen inkluderer vegg mot øvrig del av etasjen.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**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:* Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

**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) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 261 | 42 |

**Kommentar**

| | |
|---|---|
| Enebolig | Bortsett fra garasje og teknisk rom. er alt innvendig areal i boligen vurdert som P-rom/P-areal. |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 07.5.2025 | Finn H. Bjørntvedt | Takstingeniør |
| | Eiere, som påviste og ga opplysninger | |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 157 | 484 | | 0 | 1045.3 m² | Iflg Norges Eiendommer | Eiet |

**Adresse**
Granveien 17

**Hjemmelshaver**
Astrid Nyheim og Trond Tømmerås

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Attraktiv beliggenhet på Bekkelaget med kort vei til barnehager, barne- og ungdomsskole, service-tilbud, forretninger på Holtet og offentlig kommunikasjon samt rekreasjonsområder på Ekeberg og Brannfjell.
Parkering i dobbelgarasje, eller på egen gårdsplass. Ladepunkt for el-bil i garasje.

**Adkomstvei**

Boligen/eiendommen har atkomst fra offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

**Tilknytning avløp**

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

**Regulering**

Området/eiendommen er regulert til boligformål.

**Om tomten**

Tomten er pent opparbeidet og beplantet med flat plen mellom huset og veien samt naturtomt ved stuesiden, asfaltert innkjørsel/gårdsplass.

**Bebyggelsen**

Boligen ble ferdigstillet i 1980 og er oppført på eiet tomt som er 1.045,3 m².

* Det er utstedt ferdigattest for bruksendring i U. etasje, datert 21.6.2024

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| TRYG | 7775107 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eiere | | Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført. | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer. | Innhentet | | Nei |
| Tegninger | | Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside). | Innhentet | | Nei |
| Ferdigattest | | Det er utstedt ferdigattest for bruksendring i U. etasje, datert 21.6.2024 | Innhentet | | Nei |
| Teknisk etat | | El-tilsyn/sak avsluttet og ingen påpekte forhold, datert 26.6.2019 | Gjennomgått | | Nei |
| Teknisk etat | | Kontroll av pipe og ildsted/ sak avsluttet, datert 10.9.2021 - påpekte forhold utbedret. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 21.05.2025 | |
| 2 | 23.05.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

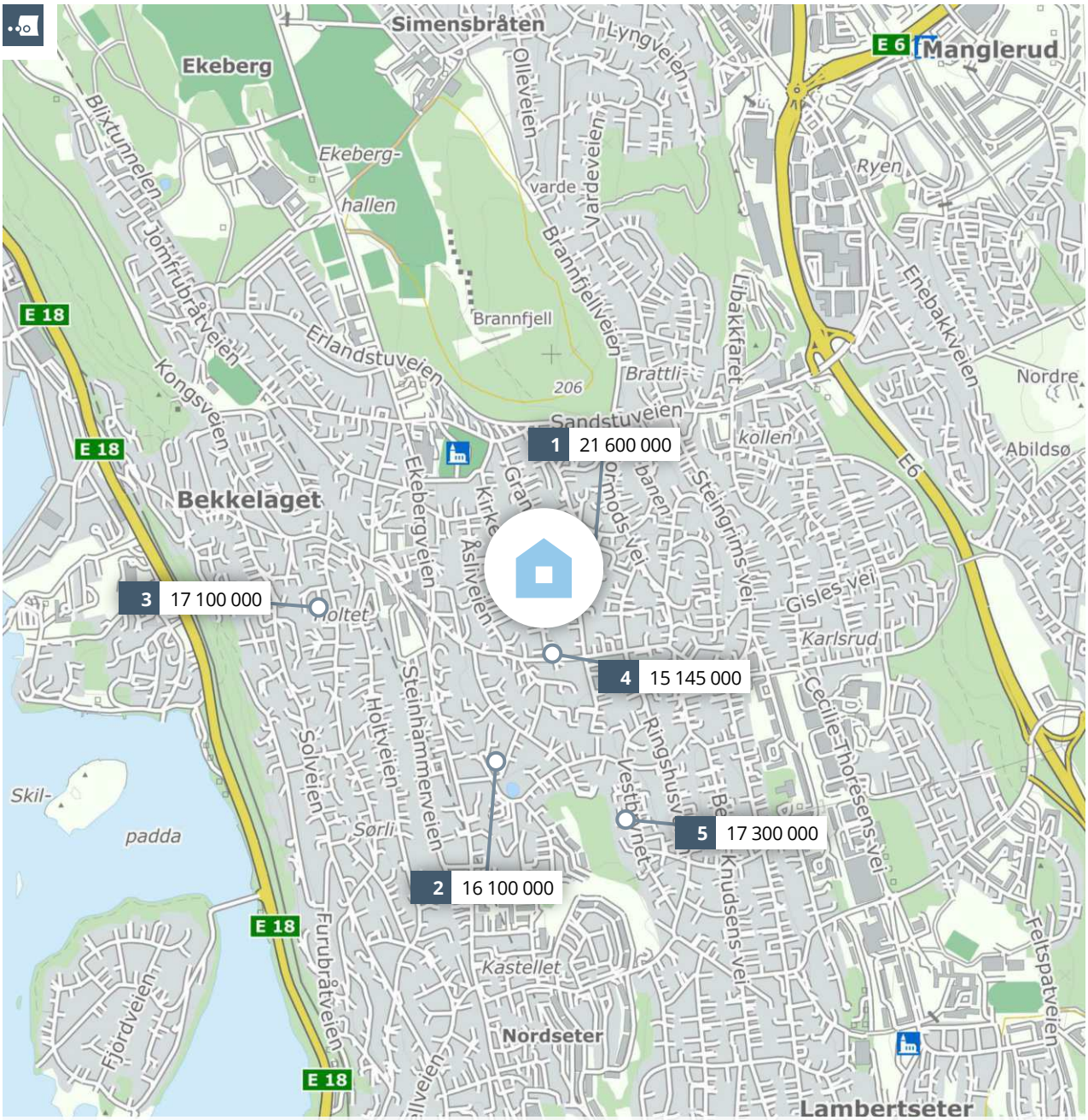
### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LF3593

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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




# Meglers verdivurdering

# GRANVEIEN 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 06.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Granveien 17, 1178 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 157 BNR 484 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BRANNFJELL

Verdivurdert til

**18 900 000**

| - | 18 900 000 | 70 787 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 267 m² | 36 m² | - m² | 63 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 1 045 m² |
| Byggeår | | | | | | 1980 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 6 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Skogholtveien 8 A<br>304 m² 2009 790 m² 5 sov | | | | 22.10.2024 | 22 900 000 | **21 600 000** | 0 | 21 600 000 | **71 053** |
| 2 | Seterhøybakken 4 B<br>228 m² 1984 640 m² 4 sov | | | | 31.05.2024 | 14 900 000 | **16 100 000** | 0 | 16 100 000 | **70 614** |
| 3 | Pareliusveien 7 D<br>244 m² 1962 975 m² 5 sov | | | | 11.09.2024 | 17 900 000 | **17 100 000** | 0 | 17 100 000 | **70 082** |
| 4 | Kirkeåsveien 1 A<br>211 m² 1972 637 m² 5 sov | | | | 07.11.2024 | 15 500 000 | **15 145 000** | 0 | 15 145 000 | **71 777** |
| 5 | Vestbrynet 15 B<br>215 m² 2014 387 m² 4 sov | | | | 25.03.2025 | 17 500 000 | **17 300 000** | 0 | 17 300 000 | **80 465** |

Meget attraktiv enebolig over to plan med innholdsrik og god planløsning. Beliggende på en høyde med flott utsikt og optimale solforhold.

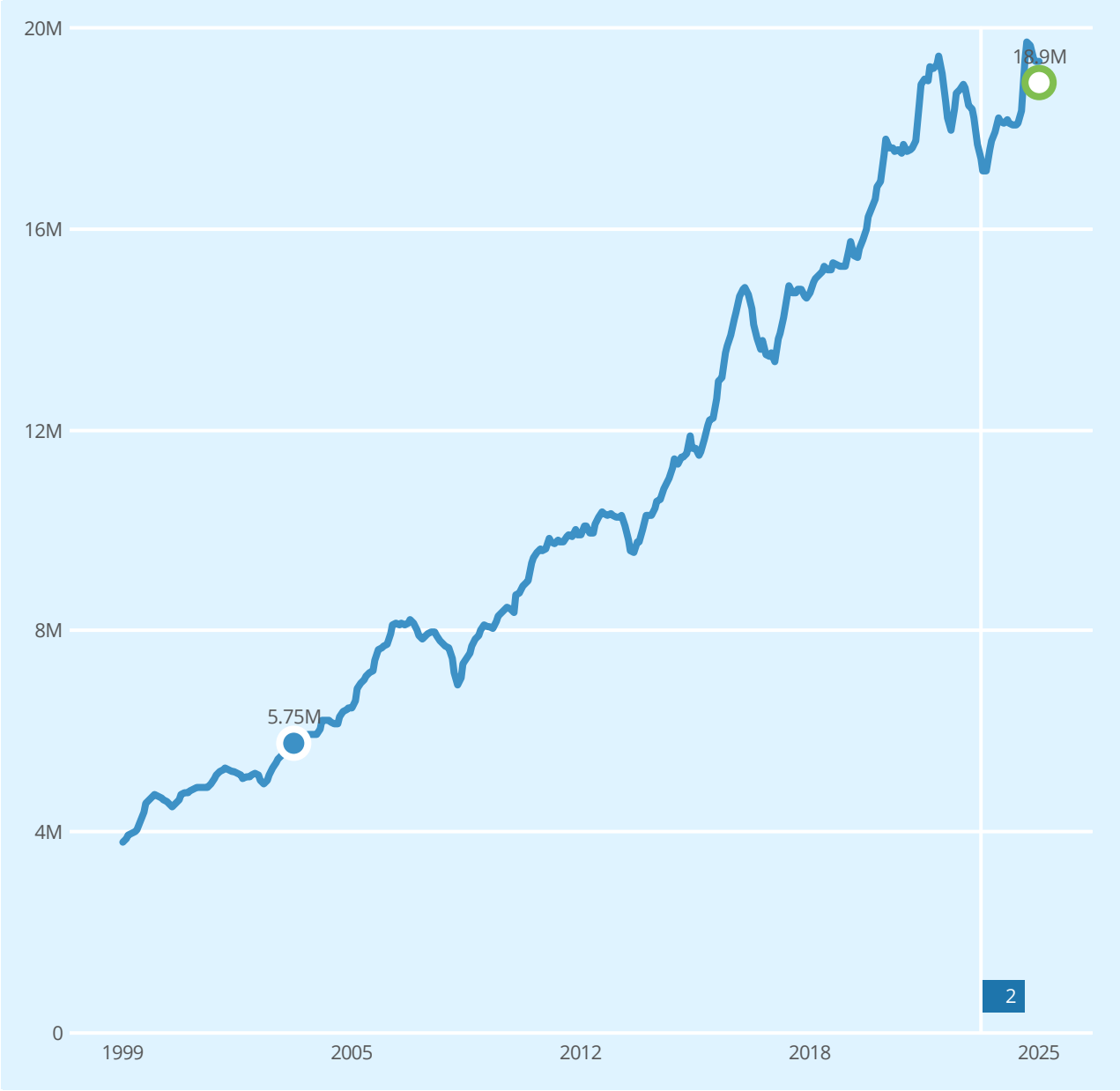
Hybel i del av kjeller med egen inngang. Stor tomt. Parkering på egen tomt og i dobbel garasje.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




1 Enebolig

2 Enebolig

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10.03.2004 | 27.04.2004 | 12.08.2004 | 5 900 000 | 5 750 000 | - | 5 750 000 | |
| 18.04.2000 | | 18.04.2000 | - | 1 400 000 | - | 1 400 000 | 3 |

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

# Eneboliger til salgs i 1178 OSLO nå

3
eneboliger til salgs

17.0M
16.6M
16.2M
**15 783 000** Prisantydning i snitt
15.4M
15.0M
14.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

22
dager

# Eneboliger solgt i 1178 OSLO siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

**15 265 000** Prisantydning i snitt
**15 247 000** Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

44
dager

for 0.5% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**93 413** Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

**73 068** Nordstrand bydel i snitt siste 9 mnd
**70 787** Granvelen 17 Totalpris 18 900 000

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Renomme |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 38251001 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Astrid Nyheim | Trond Tømmerås |

| Gateadresse |
| --- |
| Granveien 17 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 1178 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 7775107

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251001

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Badet i underetasje ble etablert i 2007 av firmaet brødrene Thommassen. Badet i 1. etasje (hovedbadet) ble omgjort fra eksisterende bad i 2015 av Proffbygg AS

Arbeid utført av: Proffbygg AS/Brødrene Thommassen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I underetasjen var det tidligere kontor. Her er det lagt membran og sluk. I 1. etasje ble det fornyet nytt og forbedret sluk og ny membran. Firma kan kontaktes

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært fuktmerker i kjeller ved kjøp i 2004. Vi har utført noe dreneringsarbeid ute og lagt inn ny takrenne som fører vannet bort fra huset. Takstmann har ikke registrert fukt

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har hatt noe lekkasje fra eksisterende terrasse som ble utbedret i 2018 av Proffbygg AS/Nytt Posjekt AS. Ny membran ble lagt, skifer fjernet og to nye takrenner ble lagt ut

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har en liten knirk i stuegulvet enkelte steder.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi hadde et kort tilfelle av noe maur våren 2018 der vi tettet et hull mellom treverk og mur. Arbeidet ble utført av Proffbygg AS/Nytt Prosjekt AS. Vi har ikke hatt flere tilfeller etter dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Diverse arbeid knyttet til down lights i stue/kjøkken/bad og entre i 1. etage. Diverse arbeid i kjeller som downlighets på badet og delvis ny belysning i hybel og nye kursfortegnelse

Arbeid utført av: Proffbygg AS/GK Elektro as/Ekeberg elektro og SMS elektro AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsyn gjennomført og avsluttet juni 2019 med alle godkjennelser.

Document reference: 38251001

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks for elbil i garasjen utført høst 2014

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Drenering i nederste del av boligen mot hybel våren 2024. Retting av kantnetting fra tak/gesims utført ca 2022

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt til ny terrasse/veranda høst 2005

Arbeid utført av: Brødrene Tomassen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utleiedel på ca. 50m2 til utleie

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent av plan- og bygg. se takstrapport

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: To eksisterende boder er bygget ut til soverom og godkjent av plan og bygg. Se takstrapport

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: godkjent av plan og bygg. Se takstrapport

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251001

## Tilleggskommentar

Hva har blitt gjort I vår tid som eiere: KJØKKEN • Fjernet vegg mellom kjøkken og spisestue vår 2005 • Nytt kjøkken vår 2005. Gjennomført av Brødrende Thomassen og Ekeberg Elektro og interiørarkitekt Bernt Pedersen o Nytt gulv i skifter med varmekabler o Ny innredning fra HTH o Alle nye hvitevarer på kjøkken Ny oppvaskmaskin for ca 3 år siden o Lagt downlighets som senere er byttet til led I 2024 TERASSE • Ny terrasse tilbygg I tre oppført I juni 2005 av Brødrene Thomassen • Påført to nye takrenner ytterst BAD NEDE • Badet nede ble laget I 2007 av Brødrene Thomassen AS o Tidligere kontor KJELLER • Borret og satt inn ventil i alle dørene og ut for bedre luftning • Satt inn tak, vegger og gulv I kjellerstue BAD OPPE • Nytt bad gjennomført I 2015 av Proffbygg AS og Interiørarkitekt Bernt Pedersen o Større vindu (det innerste) og skiftet også det andre o Nytt flislagt gulv med nye varmeklabler og membran o Nye vegger og himling o Ny innredning o Vasker og badekar fra o Downligts tre soner med tilhørene koblinger Dette er skiftet til led I 2024 STUE • Tapesert I 2012 • Malt alle flater, vegger, tak, lister, peis og dører samt trapp I 2022 av godkjent maler Atle Aanestad AS • Slipt gulv og lakkert/lagt på sort farge I 2022 av Norsk Gulvservice AS • Lagt inn downlights I tak I ca 2017 av Ekeberg Elektro ENTRE • Fjernet vingfang og lagt fliser I entrè av Magne Harstad AS november 2022 • All elektro oppgradert til led og lagt om av SMS ELEKTRO as november 2022 • Gulv slip og lakkert/beiset av Norsk Gulvservice AS november 2022 • Spesiallagget innredning med sittebenk og diverse av Finsnekkeren AS 2022 • Vegger, lister, dører og tak malt av Atle Aanestad as november 2022 TRAPP NED TIL KJELLER • Lagt Sisal heldekkende teppe ca 2013 • Malt gelender 2022 selv SOVEROM OPPE • Malt og pusset opp det første soverommet på egen hånd ca 2007 • Lagt inn to skydedørsgarderobe I høst 2004 • Alle gulv slipt og lakkert/beiset av Norsk Gulvservice desember 2022 EKSISTERENDE TERASSE • Fjernet eksisterende skifer og underlag og lagt nye membran av Proffbygg AS • Lagt nytt gulv I tre • Lagt to nye takrenner, alt av Proffbygg I 2018 ca TAKET • Lagt ned to nye takrenner og justert, renset eksisterende renner I 2021 • Lagt inn to nye drensrør våren 2024 • Lagt inn to ekstra stigetrinn etter kontroll fra brannvesentet • Isolert tak på Kaldloft ca 2012 av Proffbygg as ELSTILSYN • Eltilsyn gjennomført og avsluttet juni 2019 med alle godkjennelser. o Rapport kan fremvises VINDUER • Byttet fra fast vindu til skyvedørsvinduer I stue ca 2005 gjennomført av Oslo Glasservice • Laget nytt vindu I peisestue og bod høsten 2023 gjennomført av Proffbygg AS o Begge rommene er godkjent som soverom HYBEL • Godkjent hybel fra Plan og bygg desember 2023 gjennomført av Takstfag AS • Lagt nytt gulv med avrettting av gulvet før legging av parkett • Malt vegger og tak, dører og vinduer. • Nytt vindu på soverom som er godkjent og nytt vindu på badet og vindu I stue • Nytt kjøkken med alle hvitevarer • Nye skap etc på soverommet • Brannsikret dør inn til vår kjeller • Flyttet kjøkken og lagt nye rør fra badet til stue • Flyttet og justert diverse EL koblinger ELLERS • Skiftet dørhåndtak I alle dører I 1. Etage desember 2023 • Innstallert varmepumpe ca 2017 • Innstallert to nye elektriske garasjeåpnere ca 2015 • Slipt og oljet inngangsdører og bakdør og garasjedører årlig, senest 2024 • Terasse beiset I 2024 • Lagt inn solicon I garasjen ca 2010 • Drenering av terassehjørnet og ned på hybelsiden og lagt nytt gummi/dreneringspapp samt reparert noen mursteiner våren 2024 av Proffbygg • Laget ny støttemur på venstre side av inngangen på vei ut I ca 2012 av Proffbygg AS • Skiftet reduksjonsventil av Hagen vvs 2023 • Reparert og malt gjerdet ut mot gaten våren 2023 • Malt garasje innvendig ca 2014 • Innlagt alarm med innbrudd og brann oppgradert november 2023 av Sikkerhetsgruppen Nordstrand • Kamera ved inngang og bakdør innstallert ca 2022 • Montert elbillader I garasje 2014 • Lagt nyt sikkerhetsnetting under tak sommeren 2022 ca av nabo • Lagt gjerne mellom tomtene ca 2008 av Nordstrand gjerdefabrikk To små flekker på Sisal teppe mellom etagene Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom trenger ny gulvskinne Ellers se takstrapport

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

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

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

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

Document reference: 38251001

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251001

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Astrid Nyheim | dfeb067ac29645446bd2546063f0031f9e267ef9 | 14.05.2025 15:50:55 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Trond Tømmerås | 2bbf5902e09ad82083da9fa070ac3ec9233be151 | 14.05.2025 15:43:34 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 38251001


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

9/3

OSLO BYGNINGSKONTROLL

# TILSYNSOMSLAG

157/484
Granveien 17 A
78/740

Meldt. SER 1 og 2. Melding. 30-12-80. Bk. K. 22-12-80

Meldt tatt i bruk 12-80 R.T.

"

"

"

Ferdigattest foreligger ikke innen krav

om ferdigattest foreligger.

31-1-86. F. Gudbergsen

"

Byget er ført opp i samsvar med tegningene.

Oslo bygningskontroll 10/1-81 Øj

Dato = Signatur

**Meldinger:**

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

STATISTIKK-PLIKTIG 15/11-78

Ferdigbesiktigelse 2/11-82 Øj

**Kan ferdigattesteres**

Oslo, den.....

**Ferdigattestert**.....

| Arbeidets art | Byggetillatelse | Gravetillatelse |
|---|---|---|
| Enebolig Hele arbeidet. | 18.9.78 | |

Ansvarshavende
Tømrermester Per J. Hansen
Erich Mogensens vei 18, Oslo 5

| Gårdsnr. | Bruksnr. | Parsell | av bruksnr. |
|---|---|---|---|
| 157 | 484 | | |

Matr.nr.

Adresse Granveien 17 A

Byggherre Øyvind Janssen

EIENDOMSKONTORET
D.J.nr. 60740
Mottatt - 9 MAR 1978
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

4000. ANDVORD. 21275/76.–

Arbeidssted: 157/484 Granveien 17 A.

Journalnr. 78/740

Tegn. nr. 1-

Arbeidets art: Enebolig

Innlevert 9.3.78

Bygningens art:

Byggherre: Øyvind Janssen, Granveien 17 B, Oslo 11

Byggemelder: " " " "

Ansvarshavende: Sammen m. Per J. Hansen

× 27.4.78 A 3.5.78

Byggetillatelse 18/9.78

Byggetillatelse

A

| UTTALELSER | | | |
|---|---|---|---|
| Byplankont. | | | |
| Helseråd | | | |
| Brannvesen | | | |
| V. & k. v. | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Gransking | Sclei 30/3- | | |
| Fasaderåd | | | |
| Bygn.råd | | | |
| | | | |
| | | | |

| APPROBASJON | | |
|---|---|---|
| Dato 26/4.78 | N.nr. 1571 | |
| | Bet. 12/5.78 | |
| Dato | N.nr. | |
| | Bet. | |
| Dato | N.nr. | |
| | Bet. | |
| Dato | N.nr. | |
| | Bet. | |
| Dato | N.nr. | |
| | Bet. | |

| Tillat påvist | | Gravetillatelse |
|---|---|---|
| × | B 477/78 | |
| × | C 1 29/3.78 | 4/4.78 |
| | C 2 | |
| | D | |
| × | E V | |
| | F | |
| | G | |
| ~~×~~ | H Rivemelding 78/2035 | |
| | I | |
| | J | |
| | K | |

FERDIGKONTROLL

| | | |
|---|---|---|
| Puss- og innredningstillatelse | | |
| Brukstillatelse | 29-12-80 | |
| Ferdigbes. | | |
| Frist mangler | 8/11-82 5/12-83 | |
| | 27/2-85 | |
| Mangler rettet | Kont. | |
| Pipeattest | 12/80 | V |
| Gateattest | | |
| Vannattest | | |
| Hageattest | | |
| Fyringsanlegg | | |
| Heiseattest | | |
| Film | | |
| **Ferdigattest** | Kont. | |

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

Sem & Stenersen f. Oslo Nr. 10950 X.

Oslo Bygningskontroll.

Kommunens saksnr.: 200506482-2 | Side: av

# Ferdigmelding

## Gjelder

**Eiendom/ byggested**

| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 157 | 484 | 0 | 0 | | 17A |

Adresse: Granveien 17A

Postnr.: 1178 Poststed: OSLO

## Det anmodes om

- [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [x] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

## Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] Hele tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

- [ ] Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
- 9 NOV. 2005
SAKSNR: 200506482 - 4
AVD PTBE SBH VH LØNR MERKN 538

**Gjenstående arbeider**

| Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser | Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse | Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

## Energiforsyning

| Oppvarming | Energikilde | | |
|---|---|---|---|
| [ ] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) | [ ] Elektrisitet | [ ] Varmepumpe | [ ] Ikke relevant |
| [ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) | [ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel | [ ] Gass | |
| [ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.) | [ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.) | [ ] Fjernvarme | |
| | [ ] Solenergi | [ ] Annen | |

## Vedlegg (gjelder kun søknad)

| Beskrivelse av vedlegg | Gruppe | Nr. fra – til | Ikke relevant |
|---|---|---|---|
| Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen | D | – | [ ] |
| Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen | E | – | [ ] |
| Kontrollerklæringer | G | – | [ ] |
| Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter | I | – | [ ] |
| Andre vedlegg | J | – | [ ] |

## Underskrift

**Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver**

Foretak / Tiltakshaver:

Dato: 31/10/2005 Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: TROND TØMMERÅS

MOTTATT
09 NOV. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

© NBR nr. 5167 Nr. 705167 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

ASTRID NYHEIM
GRANVEIEN 17
1178 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 21.06.2024 |
|---|---|---|---|
| | 202313560 - 5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Mari Helene Slagsvold | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | GRANVEIEN 17 | Eiendom: | 157/484/0/0 |
| Tiltakshaver: | ASTRID NYHEIM | Søker: | ASTRID NYHEIM |
| Tiltakstype: | Enebolig | Tiltaksart: | Bruksendring |

## Ferdigattest – Granveien 17

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, mottatt 04.04.2024.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202313560** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan underetasje | E1 | 31.08.2023 | 1/6 |
| Snitt A | E5 | 31.08.2023 | 1/8 |
| Snitt B | E6 | 31.08.2023 | 1/9 |
| Snitt C | E7 | 31.08.2023 | 1/10 |
| Fasader sørøst og nordvest | E3 | 12.09.2023 | 1/11 |
| Fasader nordøst og sørvest | E4 | 31.08.2023 | 1/12 |

## Klagefristen er tre uker

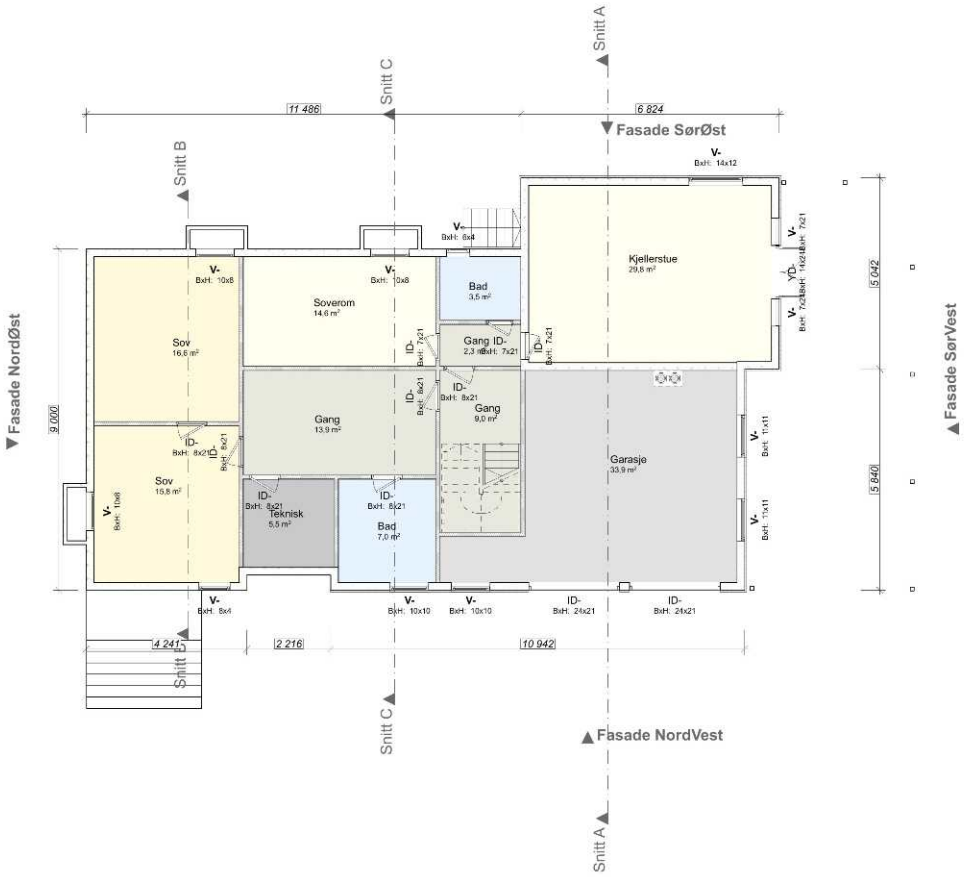
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Mari Helene Slagsvold - saksbehandler***
***Karine Bue Iversen - enhetsleder***

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
TAKSTFAG AS, Svinesundsveien 334, 1788 HALDEN




*0. underetasje* *1:100*

| | | |
|---|---|---|
| **Arealer** | **BYA:** | **BRA:** |
| Hus: | 221,3 m2 | 257 m2 (Kontor fra salgsoppgave) |
| Garasje Innv.: | | 35,0 m2 |
| **TOTALT:** | 221,3 m2 | |
| **Tomteareal:** | 1045 m2 | |

TFAKST AG AS

Gnr: 157 Bnr: 484

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver: | Astrid Nyheim og Trond Tømmerås | Tiltakets art: | Bruksendring kjeller | Tegn. innhold: | Underetasje |
| Byggested: | Granveien 17 - Oslo | Tegningens innhold: | Søknad | Prosjekt: | Granveien 17 - Oslo |
| Kommune: | Oslo | Rev. | 1 | Tegnet: Øystein Akersveen Lied | Dato: 31.08.2023 |

Skala: 1:100 | Format: A3 | Prosjektnr.: | Tegning nr: E1




*1. etasje (1)* *1:100*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arealer | BYA: | BRA: | |
| Hus: | 221,3 m2 | 257 m2 (Kontor fra salgsoppgave) | |
| Garasje Innv.: | | 35,0 m2 | |
| TOTALT: | 221,3 m2 | | |
| Tomteareal: | 1045 m2 | | |

TFAKST AG AS

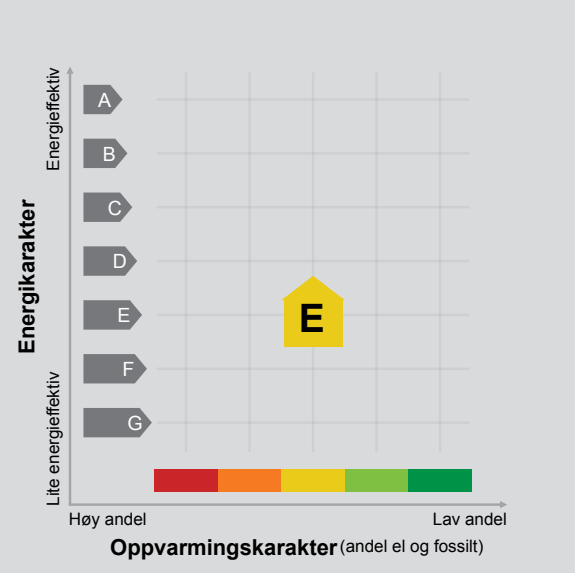
Gnr: 157 Bnr: 484

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | Astrid Nyheim og Trond Tømmerås | Tiltakets art | Bruksendring kjeller | Tegn. innhold | 1. etg |
| Byggested | Granveien 17 - Oslo | Tegningens innhold | Søknad | Prosjekt | Granveien 17 - Oslo |
| Kommune | Oslo | Rev. | 1 | Tegnet | Øystein Akersveen Lied |

| Dato | Sign. | Format | Prosjektnr. | Tegning nr. |
|---|---|---|---|---|
| 31.08.2023 | | A3 | Prosjektnr. | E2 |

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Granveien 17 |
| Postnummer | 1178 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 157 |
| Bruksnummer | 484 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80819331 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-120859 |
| Dato | 15.05.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk 27 000 kWh pr. år

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

| | |
|---|---|
| 27 000 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

# 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

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Granveien 17, 1178 Oslo
Gnr. 157, Bnr. 484, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
38251001


**Meglerforetak:** Panorama Eiendomsmegling

**Saksbehandler:** Ole Kristian Braaten

**Telefon / Mobil:** 23 12 71 90 / 971 60 705

**E-post:** ole.kristian.braaten@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.

---