

Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post stensrud@boaeiendom.no

GRANVEIEN 4 A

PRISANTYDNING
18 000 000,-

Klassisk og innholdsrik enebolig | Solrikt og fin utsikt | Stor og flott tomt | Nyoppusset kjøkken | Carport

BRA-I
230 kvm

OM EIENDOMMEN

Granveien 4A er en romslig og klassisk enebolig over tre etasjer, plassert i et av Bekkelagets mest ettertraktede boligstrøk. Her får du en sjelden kombinasjon av sjarm, gode solforhold, utsikt og en planløsning som fungerer for både familieliv og hverdagslogistikk. Boligen har blitt jevnlig oppgradert, blant annet med nytt kjøkken i 2025 og et moderne bad i 2. etasje. Samtidig er mye av den opprinnelige karakteren bevart, noe som gir huset en varm og tidløs atmosfære. Tomten er flat og lettstelt, og du har både carport, flere uteplasser og kort vei til Holtet, skoler, barnehager og kollektivtransport.

Høydepunkter:

- Ny kjøkkeninnredning fra 2025 med integrerte hvitevarer
- Flislagt bad fra 2014 med varmekabler
- Vestvendt beliggenhet med gode solforhold
- Flere uteplasser; terrasse ved inngang, fra stue og fra soverom
- Carport og parkering på egen tomt
- God planløsning
- Kjellerstue, vaskerom og boder gir rikelig med plass

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Enebolig
Eierform	Fast eiendom
Primærrom (P-ROM)	230 m²
Bruksareal (BRA)	235 m²
BRA-I	230 m²
BRA-E	5 m²
Tomteareal	931 m²
Antall rom	7
Antall soverom	4
Byggeår	1924
Energimerking	G - Red

ØKONOMI

Prisantydning	kr 18 000 000,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing kjøte	kr 545
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 19 900
Pantattest kjøper	kr 300
Dokumentavgift	kr 450 000

VISNINGER

31.05.2026 kl. 17:00 -18:00

INNHold OG BESKRIVELSE

Entré

Entréen gir et ryddig førsteintrykk med varmekabler i gulvet og god plass til yttertøy. Herfra har du direkte tilgang til både hovedetasjen, kjelleren og trappen videre opp.

Stue og spisestue

Stuen er romslig og innbyr til både hverdag og selskap, med store vindusflater som slipper inn dagslys gjennom store deler av dagen. Peisen med innsats gir en lun atmosfære og fungerer som et naturlig samlingspunkt.

Kjøkken

Kjøkkenet ble totalfornytt i 2025 og fremstår moderne og gjennomført med integrerte hvitevarer og waterguard. Løsningen gir gode arbeidsflater og en naturlig plassering i hjemmets hjerte.

Separat toalett 1.etg

Praktisk gjestettoalett med servant, lett tilgjengelig fra både stue og kjøkken. Et rom som gjør hverdagen smidig når flere er hjemme samtidig.

Soverom 2.etg

Andre etasje rommer fire soverom, alle med gode lysforhold og fleksible møbleringsmuligheter. Ett av rommene har utgang til en vestvendt terrasse, et hyggelig sted for en stille stund i kveldssolen.

Bad 2.etg

Badet ble modernisert i 2014 og har fliser, varmekabler og nytt sanitærutstyr fra oppgraderingen. Rommet fungerer godt i dag, og moderniseringen gir et tidløst uttrykk som passer de fleste.

Separat toalett 2.etg

Eget toalettrom med servant: en praktisk løsning som avlaster morgenrushet og gir bedre flyt i hverdagen.

Kjeller

Kjelleren rommer flere funksjonelle soner som gir boligen et betydelig ekstra bruksareal. Kjellerstuen har peis med innsats og fungerer fint som TV-stue, ungdomsrom eller et sted å trekke seg tilbake. I tillegg finnes boder med god lagringskapasitet, noe som gjør det enkelt å holde resten av huset ryddig. Vaskerommet er av eldre dato og gir en god mulighet for å etablere et moderne vaskerom etter dagens standard. Her ligger også en eldre badstue som kan fornyes og bli en privat velværeavdeling. Kjelleren har dermed et stort potensial for den som ønsker å skape sitt eget preg og løfte etasjen til et nytt nivå.

Uteområder og garasje

Eiendommen har flere uteplasser som gir gode soner for både sol, ro og hverdagsliv. Ved inngangspartiet ligger en terrasseplattning på ca. 8 m² som fungerer fint til morgenkaffen. Fra stuen er det utgang til et lite repos med trapp ned til hagen, og i 2. etasje har ett av soverommene direkte tilgang til en vestvendt terrasse på ca. 6 m², et lunt sted for ettermiddagssol og utsikt. Hagen er flat og lett å holde, og gir gode muligheter for både lek, dyrking eller en skjermet sitteplass. På eiendommen står også en carport som gir trygg parkering året rundt. Samlet sett byr uteområdene på flere bruksområder og gode muligheter for å skape sine egne uterom.

Beliggenhet

Granveien 4A ligger i et av de mest ettertraktede boligområdene på Bekkelaget, et sted som oppleves rolig og trygt samtidig som hverdagen glir lett med korte avstander til det meste. Området består i stor grad av eneboliger og småhus, og det merkes på stemningen, her hilser folk på hverandre, og mange har bodd lenge i nabolaget. Det er stille gater, lite gjennomgangstrafikk og en nærhet til både by og natur som gjør at mange opplever dette som et sted det er lett å trives i over tid.

Nærhet til skole og barnehage

For familier er beliggenheten spesielt praktisk. Bekkelaget skole ligger rundt åtte minutters gange unna, og Brannfjell skole for ungdomstrinnet ligger omtrent like nært. Det gjør at barna kan gå til og fra skolen uten store omveier. I tillegg finnes flere barnehager i nærområdet, blant annet Bekkelaget Kirkes barnehage kun fem minutter unna. Når både barnehage og skole ligger innenfor korte gåavstander, faller hverdagslogistikken raskt på plass.

Offentlig transport og kommunikasjon

Kollektivtilbudet er en av de store styrkene ved området. Fra Granveien når du Bekkelagshjemmet holdeplass på fem minutter, hvor busslinjer som 19N og 74 går jevnlig. Trikken fra Holtet ligger rundt åtte minutters gange unna og gir deg linje 13 og 19 videre inn mot sentrum. Brattlikollen T-banestasjon ligger elleve minutter unna og gir tilgang til linje 1 og 4. For pendlere er det også verdt å merke seg at Nordstrand stasjon ligger rundt syv minutter unna med togforbindelse videre til Oslo S på omtrent ti minutter. Det gjør det enkelt å velge kollektivt, enten du skal til jobb, studier eller inn til byen på kveldstid.

Fasiliteter og shopping

Hverdagsbehovene dekkes godt i nærområdet. Joker Holtet ligger rundt åtte minutter unna og holder søndagsåpent, mens Jacobs på Holtet (kjent for sitt brede utvalg) ligger omtrent ni minutter unna. For større handleturer er Lambertseter Senter kun fire minutter unna med bil, med alt fra butikker og spisesteder til tjenester samlet på ett sted. Apotek 1 Holtet ligger også i nærheten, rundt elleve minutter unna.

Aktiviteter og rekreasjon

Området byr på mange muligheter for en aktiv hverdag. Bækkelagshallen og aktivitetstilbudet ved Holtet videregående skole ligger begge rundt fem-seks minutter unna, og gir gode muligheter for både organisert idrett og egentrening. For de som foretrekker treningssenter, ligger Best Trening omtrent ti minutter unna og Mudo Nordstrand rundt et kvarter fra eiendommen. I tillegg er det kort vei til populære turområder i nærområdet, noe som gjør det enkelt å kombinere hverdagen med frisk luft og bevegelse.

Lokale steder og attraksjoner

Bekkelaget og Holtet har en egen sjarm som mange setter pris på. Her finner du små, lokale møteplasser, hyggelige gater og et nærmiljø som oppleves både etablert og levende. Nabolaget beskrives av lokalkjente som rolig, sentralt og med gode naboer, en oppsummering som treffer godt når man ser på kombinasjonen av trygghet, tilgjengelighet og nærhet til bylivet. Samtidig ligger Oslofjorden og flere populære rekreasjonsområder innen kort rekkevidde, noe som gir en fin balanse mellom bynære kvaliteter og muligheten til å trekke seg tilbake.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og viderefremidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

BILDEGALLERI













Første etasje



















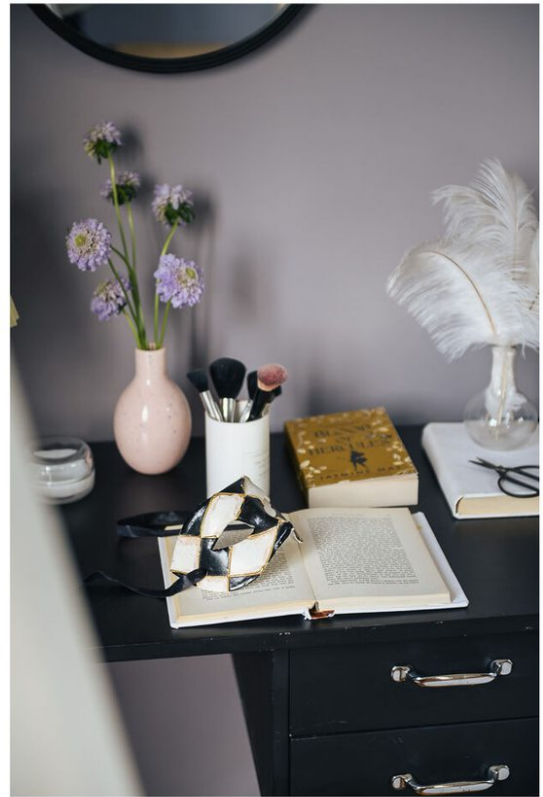
Andre etasje













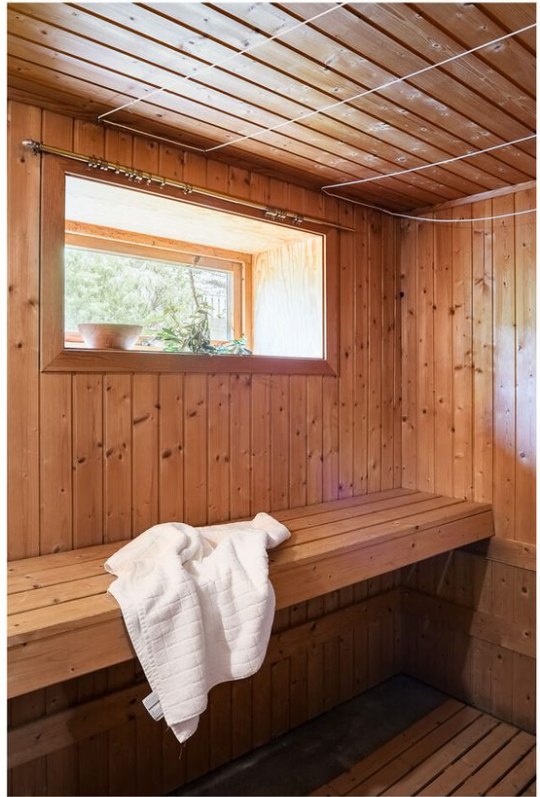






Underetasje

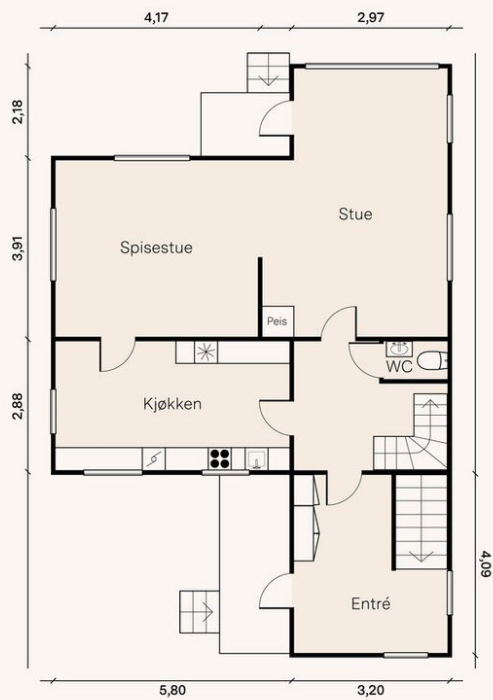








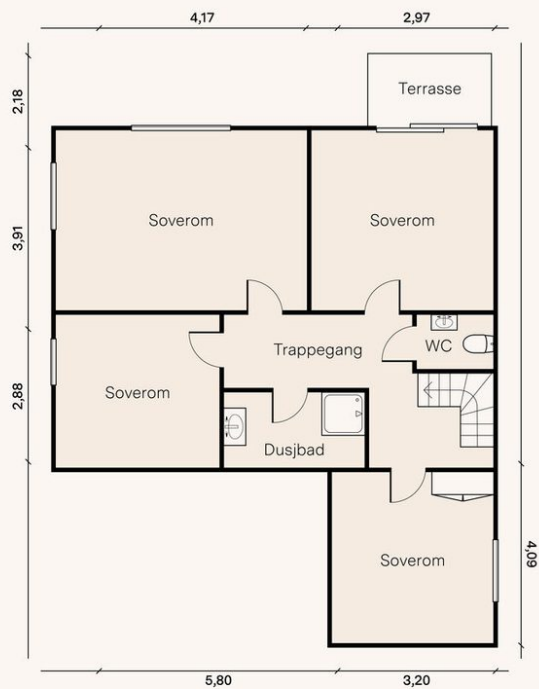




Granveien 4A

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

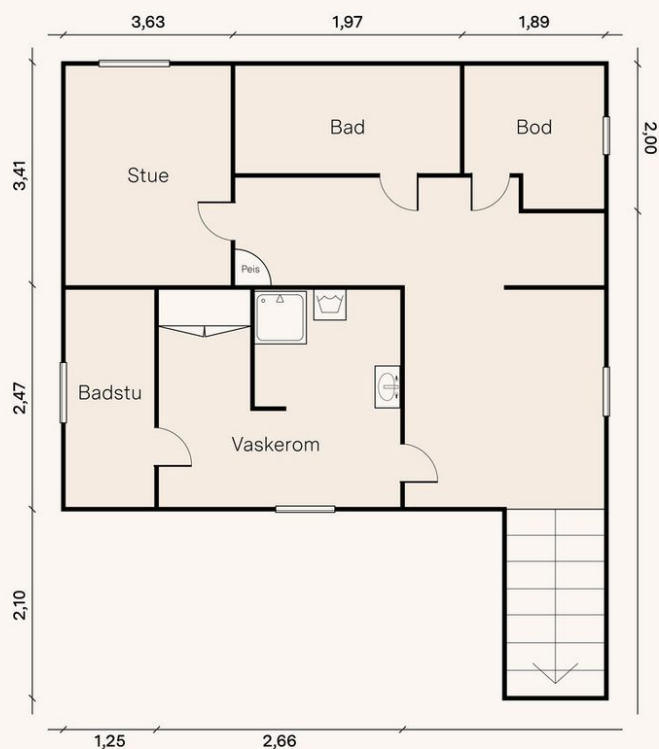
Boa



Granveien 4A

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



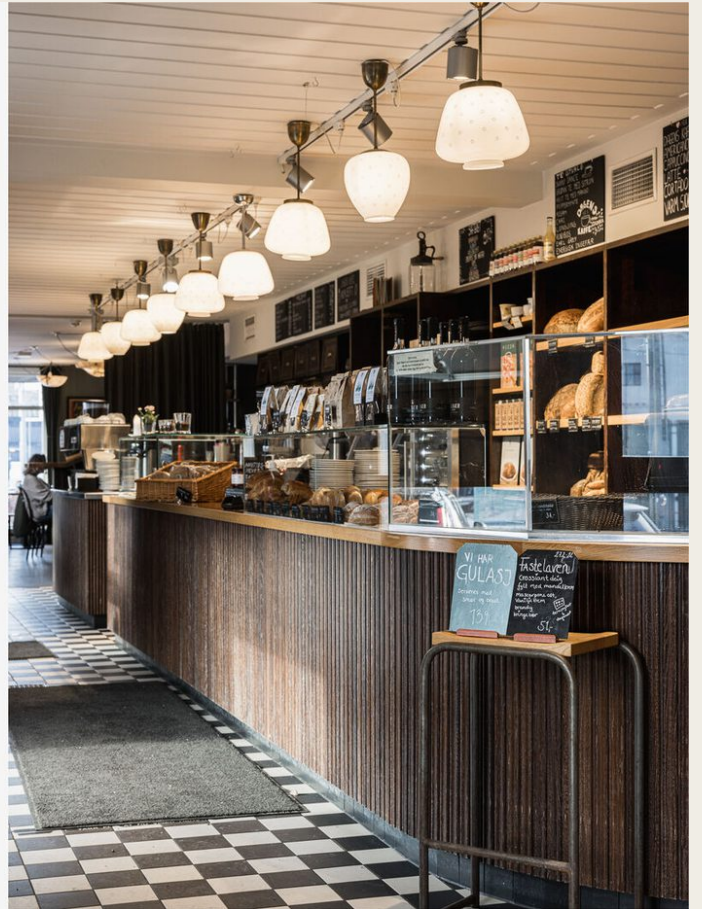
Granveien 4A

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa











STANDARD

Gulv: Parkett, gulvbord, malt parkett og fliser.

Støpte/ubehandlede gulv i kjellerboder.

Vegger: Tapet, malt strie, panel, malt panel, malte flater og fliser.

Himlinger: Panel, malt panel, malt strie og malte flater.

Våtrom

Dusjbad 2.etg:

Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet. Servant, servantskap, speil, høyskap og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.

Separat toalett 2.etg:

Separat toalett med servant og veggmontert wc. Rommet har naturlig avtrekk.

Separat toalett 1.etg:

Separat toalett med servant og veggmontert wc. Rommet har naturlig avtrekk.

Kjøkken:

Høy kjøkkeninnredning med folierte, profilerte fronter. Dobbel porselenscum og heltre benkeplate. Avtrekksvifte i stålhetten.

Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. I 2025 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken. Det er ikke montert komfyrvakt.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

* Gulv-/etasjeskillere i trebjelkelag i mellom etasjene, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet. Støpt kjellergulv på komprimerte masser.

* Vegger over grunnmur i reisverk i opprinnelig del og bindingsverk i tilbygg, som utvendig er kledd med stående kledning. Yttervegger vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.

* Vinduer og terrassedører med isolerglass som ved befaringen ble registrert til å være stemplet produksjonsår mellom 1981 og 2004 + eldre kjellervinduer, som alle på grunn av alder og isoleringsevne vurderes til TG 2.

* Saltak i trekonstruksjoner med takark og opplett. Taket tekket med betongstein, som ble lagt i 2006 + at det samtidig ble montert nye takrenner, -nedløp og beslag samt snøfangere.

* Fra ett soverom i 2. etasje er det utgang til terrasse på ca 6 m². Ved inngangsdøren er det terrasseplattning på ca 8 m² og fra innbygd veranda er det utgang til terrasse/repos på i alt ca 3 m² og trapp ned til hagen.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: Ingen

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Utvendig / Veggkonstruksjon

Ytterveggene er trolig uisolerte.

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder. Ikke uvanlig med småskader i kledningsbord, omramming ved vinduer og hjørnekasser i eldre kledning.

- Utvendig / Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen består av en opprinnelig del fra 1924 og en tilbygget del fra 1948. Eldre konstruksjoner kan ha andre løsninger og dimensjonering enn nyere bygg, noe som gir økt usikkerhet knyttet til oppbygning og videre levetid, selv om det ikke nødvendigvis er registrert skader.

- Utvendig / Vinduer

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

- Utvendig / Dører

Eldre inngangsdør fremstår i tilfredsstillende funksjon, men har lavere isoleringsevne enn nyere dører. Alder gir også økt usikkerhet knyttet til videre levetid, tetthet og funksjon over tid. Døren er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder og isoleringsevne.

- Utvendig / Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Eldre sinkteking på terrassen i 2. etasje har passert en betydelig del av forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid og tetthet, og tekingen kan være mer utsatt for slitasje over tid.

Terrasseplating ved inngangsdør har store spalter mellom gulvbordene, og gulvbordene fremstår sol- og værslitte. Dette kan gi redusert brukskomfort og økt risiko for videre slitasje eller skader i treverket over tid.

- Innvendig etasjeskille /gulv mot grunn - 1

I soverommet m/utgang til terrasse ble det målt høydeavvik på 18 mm gjennom hele rommet.

I stue/spisestue ble det målt høydeavvik på 26 mm gjennom hele rommet.

Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale

- Innvendig Pipe og ildsted

Eldre teglsteinspipe med fotbeslag er vurdert til TG2 på bakgrunn av alder.

- Innvendig Rom Under Terreng

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og sørge for god ventilasjon i rommene.

Bruken av rommene bør legges til grunn for eventuelle tiltak. Ved behov kan det vurderes forbedring av drenering, etablering av fall fra grunnmur og øvrige fuktsikrende tiltak.

- Tekniske installasjoner / Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner / Avløpsrør

Generelt eldre avløpsrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av boligen. Det er registrert Durgo-ventil/lufting av avløp på lagringsloft.

- Tekniske installasjoner / Ventilasjon

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifte i kjøkken - som ansees for å være en enkel løsning i dag. Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

- Tekniske installasjoner / Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner / Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming består av varmekabler i enkelte rom og panelovner/løse ovner for øvrig. Anlegget vurderes til TG 2 med bakgrunn i alder, enkel løsning og usikkerhet knyttet til videre funksjon.

- Tomteforhold / Fuktsikring og drenering

Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren for å redusere vannpåvirkning. Videre bør det vurderes forbedring av drenering og fuktsikring ved behov. Takvann bør ledes bort fra grunnmuren via rør eller annen løsning. Jevnlig kontroll av kjellervegger anbefales.

- Tomteforhold / Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av betong med sparestein og er fundamentert på fjell. Grunnmuren er synlig innvendig i kjellerrom, med unntak av områder hvor lagret gods begrenser inspeksjonsmulighetene.

Synlig uisolert grunnmur i oppvarmede rom kan gi økt risiko for kondensering på innvendige flater. Det er ikke observert sprekker eller skader i grunnmuren på inspiserte steder

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og byggemåte.

- 2. etasje / separat toalett/ Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- 2. etasje / dusjbad / Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk ble skiftet i 2014. Det er støpt helt inntil klemringen, slik at membran/mansjett ikke er synlig i ytterkant av klemringen.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid ved moderniseringen. Dette gir usikkerhet knyttet til utførelse og tetthet i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Punktet «Sluk, membran og tettesjikt» er derfor vurdert til TG2.

- 2. etasje / dusjbad / Ventilasjon

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

- 1. etasje / separat toalett / Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom med kun naturlig ventilasjon gir luftutskifting som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan gi varierende og tidvis begrenset ventilasjon, noe som kan påvirke luftkvalitet og lukt i rommet. Naturlig ventilasjon var vanlig i eldre boliger, men gir mindre kontrollert luftutskifting enn mekaniske løsninger.

- Kjeller / badstue / Overflater og konstruksjon

Det er påvist indikasjoner på feil utførelse av konstruksjoner i rommet. Badstuen har en utsatt plassering mot uisolert grunnmur og vurderes til TG 2 på grunn av alder, usikker oppbygging og manglende synlig luftespalte samt plassering. Forholdene gir økt risiko for kondensering og fuktpåvirkning over tid. Det er ingen synlige skader i dag, men det antas at badstuen ikke har vært mye i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

Enebolig over 2 plan + kjeller samt lagringsloft med atkomst via nedfellbar stige.

INNHold

Eneboligen har inngang i 1. etasje og er innredet med:

2. etasje:

Trappegang, separat toalett, dusjbad og 4 soverom.

Romhøyde i stuen er 2,50 cm.

Fra 1 soverom er det utgang til terrasse på ca 6 m².

1. etasje:

Entre m/trapp, trappegang, separat toalett, kjøkken og 2-delt stue/spisestue samt innbygd veranda.

Romhøyde i stuen er 2.51 m.

Fra stuen er det utgang til terrasse på i alt ca 3 m² og trapp ned til hage.

Terrasseplattning på ca 8 m² ved inngangsdøren.

Kjeller:

Trapperom, gang, vaskerom, badstue, 2 boder og kjellerstue.

Romhøyde i kjeller er 1,95 cm.

Det medfølger:

- Carport med gulvareal på ca 21 m².

PARKERING

Parkering i carport eller på egen grunn.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

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

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovert i 2014 (forrige eier)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Ja (ikke for hånden, kan finne, utført Comfort).

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran? Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført som en del av totalrenovasjon v/ forrige eier

4. Ble sluk skiftet? Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført som en del av totalrenovasjon v/ forrige eier

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført som en del av totalrenovasjon v/ forrige eier

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført som en del av totalrenovasjon v/ forrige eier

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet utekran i 2020 Nytt toalett og servantarmatur på toalett i 2. etasje i ca 2022 Forlenget rør og avløp på kjøkken ved oppussing i 2024

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nordstrand rør (utekran) Comfort Bryn (toalett) Rørleggersentralen AS (kjøkken)

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Forrige eier fikk skiftet tak på huset i 2006

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Informasjon kan finnes via forrige eier

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele huset og carport malt i 2020. Kledning ble gjennomgått, noen få bord ble byttet, den originale kledningen var i god stand.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Akershus malerservice

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.? Ja

Hvilke endringer er gjort?

Vei ikke nøyaktig når, utført v/ tidligere eiere

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget? Ja,

både av faglært og ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja, antar at tidligere eiere brukte faglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skifte av stikkontakter, brytere/dimmere. ledning til nye lyspunkter og utvendige kabler ved oppussing i perioden 2018-2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar:

Nei, har ikke papirer på arbeid utført v/ tidligere eiere

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer? Ja

Beskrivelse:

Ja, huset har et påbygg (stor entré med kjellertrapp i 1. etasje og 1 soverom i 2. etasje), utført i 1948, Carport fra 1988

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende? Ja

Beskrivelse:

Har observert noe vi tror er skjeggkre i en periode etter at esker fra barndomshjem kom i hus. Bekjempet med limfeller og spray.

Har boligen garasje eller carport? Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ble malt og taket ble renset i 2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Forklar:

Ja, se punkt om maling av fasade

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Beskrivelse:

Ja, det er utstedt eksepdisjonsdokument på eiendommen.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen? Ja

Beskrivelse: Se grunnbok

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja

Beskrivelse:

Nabo har tinglyst rett til å kjøre til sin eiendom i oppkjørselen

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

Pågående byggesaker i området:

Granveien 3 B - påbygg og fasadeendringer

Saksnummer 202603593

Siste dok. 19.05.2026

Pågående plansak:

Saksnr 202102096

Saken gjelder Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

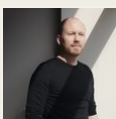
Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 911 43 672

stensrud@boaeiendom.no



Adresse

Granveien 4A, 1178 OSLO

Dato for energimerking

22.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-301091

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

80367910

Gårdsnummer

157

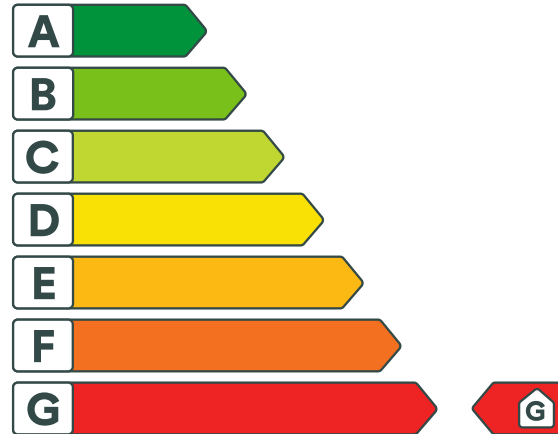
Bruksnummer

149

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1924

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

230,0 m²

Oppvarmet bruksareal

209,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

388,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

388,58 kWh/m²

Totalt levert pr. år

81 214 kWh



Granveien 4A, 1178 OSLO



Detaljerings

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



Granveien 4A, 1178 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Granveien 4A - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bekkelagshjemmet Linje 19N, 74	5 min	0.4 km
Holtet Linje 13, 19	8 min	0.7 km
Brattlikollen Linje 1, 4	11 min	0.9 km
Nordstrand stasjon Linje L2	7 min	3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min	6.4 km

Skoler

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	8 min	0.7 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	20 min	1.6 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	19 min	1.7 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	20 min	1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	9 min	0.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	20 min	1.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	6 min	3.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

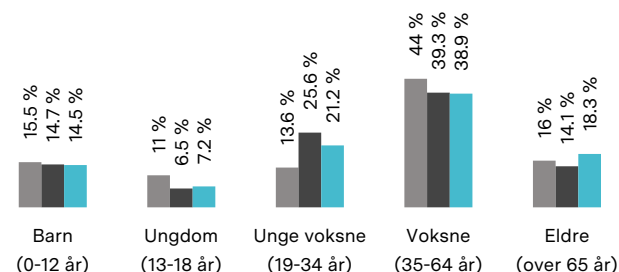
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bekkelagshøgda nordre/Bek...	1 892	758
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min	0.4 km
Frierveien barnehage (1-5 år) 68 barn	15 min	1.2 km
Christiania Barnehave Nordstrand (1-5 ... 53 barn	15 min	1.2 km

Dagligvare

Joker Holtet	8 min
PostNord, søndagsåpent	0.7 km
Jacob's Holtet	9 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Trikk



Matvareutvalg

Stort mangfold 93/100



Gateparkering

Lett 92/100



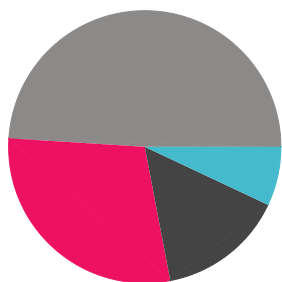
Støynivået

Lite støynivå 92/100

Sport

⚽ Holtet v.g. skole Aktivitetshall	6 min 🚶 0.5 km
⚽ Bækkelagshallen Aktivitetshall	5 min 🚶 0.5 km
🏹 Best Trening	10 min 🚶
🏹 Mudo Nordstrand	15 min 🚶

Boligmasse



49% enebolig
15% rekkehus
7% blokk
29% annet

«Rolig. Sentralt. Solsiden. Variert.
Bynært. Markanært. Gode naboer.
Fortetning.»

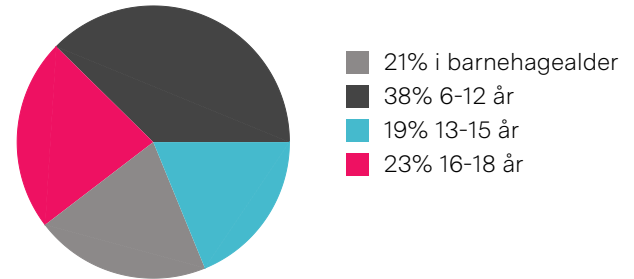
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Lambertseter Senter	4 min 🚶
📍 Apotek 1 Holtet	11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

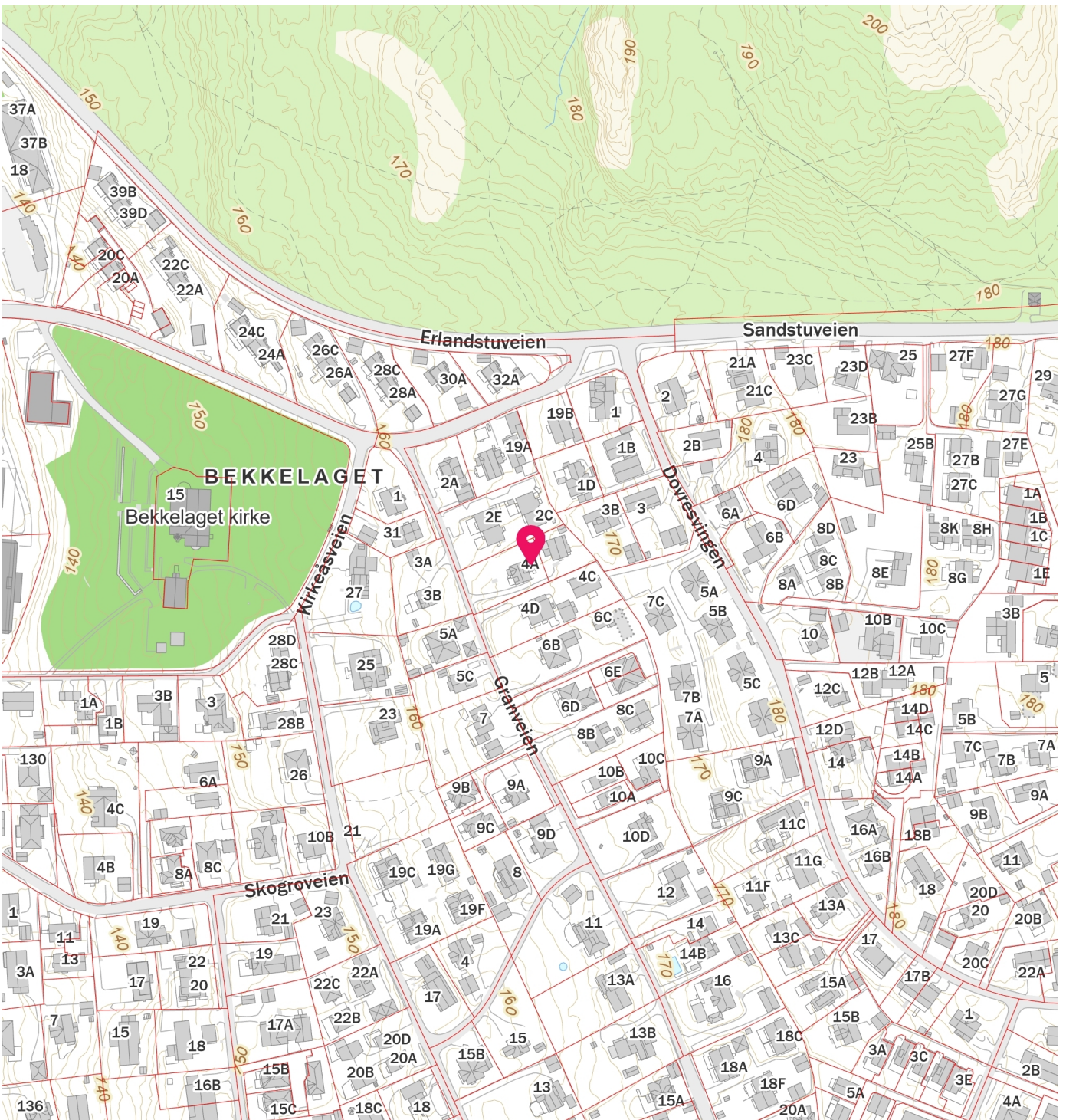
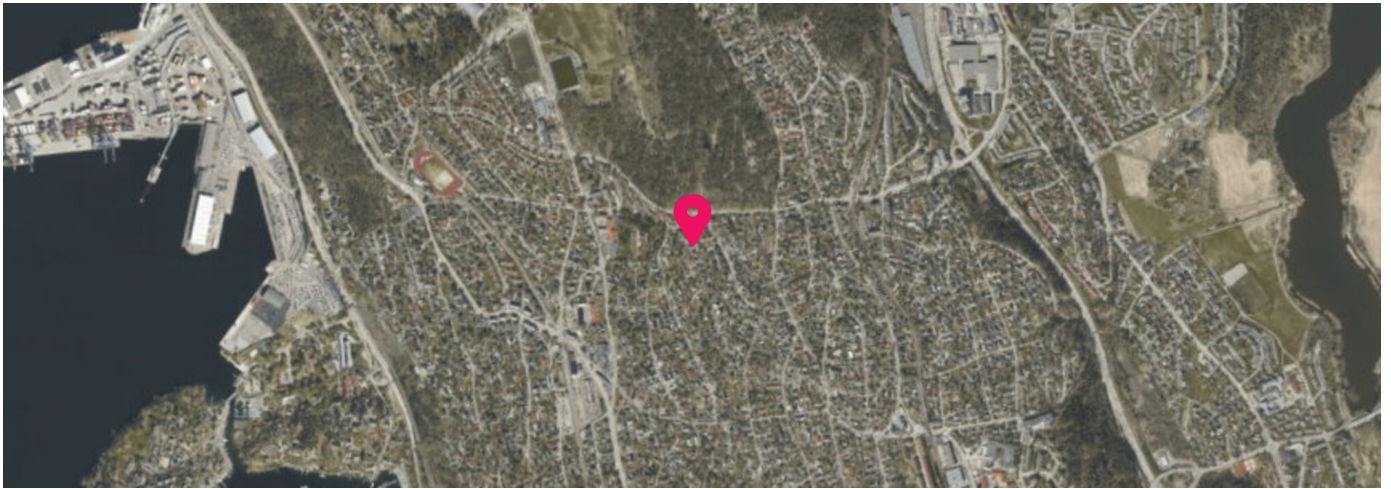


0% 47%

■ Bekkelagshøgda nordre/Bekkelaget kirke
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

📍 Granveien 4 A, 1178 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 157, bnr. 149

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 16520-26106

Eiendomsverdi ref nr: PL1487

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



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 byggregler

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 åndsverkløven 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Romslig og innholdsrik enebolig over i alt 3 plan + lagringsloft med atkomst via nedfellbar stige.
Fra ett soverom i 2. etasje er det utgang til terrasse på ca 6 m². Ved inngangsdøren er det terrasseplattning på ca 8 m² og fra innbygd veranda er det utgang til terrasse/repos på i alt ca 3 m² og trapp ned til hagen. Boligen er vestvendt, med gode solforhold og fin utsikt.

I regi av tidligere eier ble det utført:

- * I 2014 ble dusjbadet i 2. etasje modernisert/flislagt.
- * I 2006 ble det lagt ny betongstein på taket.

Nåværende eiere overtok boligen i 2018 og har fått utført oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av:

- * I 2026 har vegger i stue/spisestue og trappegangen samt soverommet m/utgang til terrasse blitt malt.
- * I 2024 ble det montert ny kjøkkeninnredning m/integrerte hvitevarer.
- * I 2022 ble det montert nytt toalett og servantarmatur i 2. etasje.
- * I 2020 ble utvendig kledning malt, både på hus og carport.
- * I 2020 ble det montert ny utekran.
- * Innvendige flater har blitt malt.

Boligen holder en normal standard. Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder på vinduer, varmtvannsbereder og bygningsdeler.

Dusjbadet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid og tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 2. Vaskerommet er av eldre dato og har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av vaskerommets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for våtrommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Enebolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Gulv-/etasjeskillere i trebjelkelag i mellom etasjene, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet. Støpt kjellergulv på komprimerte masser.
- * Vegger over grunnmur i reisverk i opprinnelig del og bindingsverk i tilbygg, som utvendig er kledd med stående kledning. Yttervegger vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
- * Vinduer og terrassedører med isolerglass som ved befaringen ble registrert til å være stemplet produksjonsår mellom 1981 og 2004 + eldre kjellervinduer, som alle på grunn av alder og isoleringsevne vurderes til TG 2.
- * Saltak i trekonstruksjoner med takark og oppløst. Taket tekkes med betongstein, som ble lagt i 2006 + at det samtidig ble montert nye takrenner, -nedløp og beslag samt snøfangere.
- * Fra ett soverom i 2. etasje er det utgang til terrasse på ca 6 m². Ved inngangsdøren er det terrasseplattning på ca 8 m² og fra innbygd

veranda er det utgang til terrasse/repos på i alt ca 3 m² og trapp ned til hagen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2. etasje:

- * Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2014 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og montering av hjelpesluk samt legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. På veggene ble det montert våtromsplater med påføringsmembran som underlag for veggfliser. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid og tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 2.

Kjeller:

Eldre vaskerom 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 vaskerommets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for vaskerommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 2024 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken. Det er ikke montert komfyrvakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

2. etasje:

Separat toalett med servant.

1. etasje:

Separat toalett med servant.

Kjeller:

En eldre badstue med benker, ovn og badstudør. Badstuen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere. Gjeldene badstue er trolig ikke bygget etter dagens anbefalinger med luftespalter rundt - som et "rom-i-rommet". Dette for å forhindre kondensering. Det er ingen synlig luftspalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- * 200 l varmtvannsbereder som er av eldre modell og eldre enn 20 år. Bereder er montert i vaskerom og med strømtilførsel via stikkontakt.
- * Vannrør av eldre kobberør.
- * Avløpsrør i plastrør samt at det antas at det er noe støpejernsrør, og særlig under kjellergulvet.
- * Elektrisk oppvarming ved varmekabler i entre m/trapp, innbygd

Beskrivelse av eiendommen

veranda, bade, vaskerom og kjellerstue. Forøvrig panelovner og løse ovner.

* Peiser m/innsats i stue og kjellerstue, og gnistplate på gulvet foran peisen. Teglstainspipe, som over tak har fotbeslag og topplate.

* 3 x 50 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

* Grunnmur av betong m/sparestein, som er fundamentert på fjell. Grunnmuren er synlig innvendig i kjellerrom, bortsett fra i badstue og kjellerstue samt lagret gods. Synlig uisolert grunnmur i oppvarmede rom gir muligheter for kondensering.

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur.

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.

* Dreneringen og fuksikring av grunnmur antas å være utført i henhold til praksis på byggetid samt muligens noe oppdatert ved tilbygging i 1948.

Vanlig metode i byggeåret legging av drenerør rundt såle/grunnmur samt påføring av Gudron på grunnmur, som vanligvis blitt slitt bort over tid.

Huset ligger med relativt flatt terreng rundt grunnmuren og vann renner på fjellet, men det er allikevel viktig at det er fall i fra grunnmuren.

Grunnmuren er trolig fundamentert på fjell og dette gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene. Takvann er bøl i rør ledes bort fra grunnmuren.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

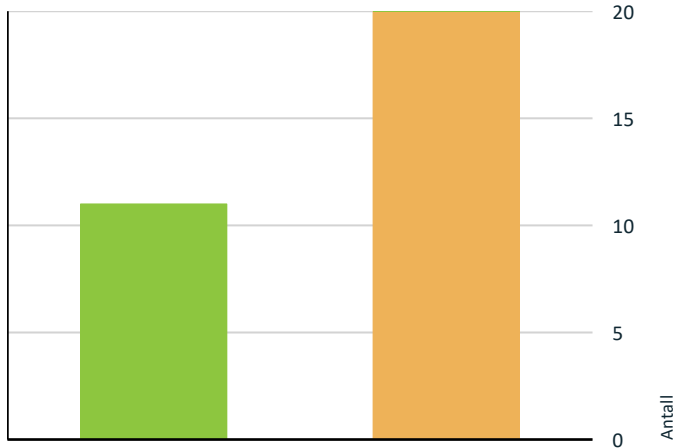
Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

* Det er mindre endringer innvendig i 1. etasje ved at soverommet ved kjøkken er fjernet og arealet innlemmet i kjøkken, ikke søknadspliktig endring.

* Rominndeling i kjeller er noe endret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og tilfredstiller av den grunn ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt isolering. Boligen har stort sett komponenter fra byggetiden. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. etasje > separat toalett > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > dusjbad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > separat toalett > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1924

Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Ombygging	Innbygging av verandaen ble gjort i 1985.
Tilbygg	Boligen ble i 1948 tilbygget i 1. og 2. etasje samt noe i kjeller.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken, terrassen i 2. etasje og innvendig fra lagringsloft.
Saltak i trekonstruksjoner med takark og opplett.

Taket tekket med betongstein, som ble lagt i 2006 + at det samtidig ble montert nye takrenner, -nedløp og beslag samt snøfangere.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Det er montert snøfangere.
Det antas at det er montert stigetrinn til pipe.

I 2006 ble montert nye takrenner, -nedløp og beslag samt snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger over grunnmur i reisverk i opprinnelig del og bindingsverk i tilbygg, som utvendig er kledd med stående kledning.

Yttervegger over grunnmur antas å være oppført etter byggeårenes krav.

Forøvrig er det ok høyde fra treverk til terreng.

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:

Ytterveggene er trolig uisolerte.
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.
Ikke uvanlig med småskader i kledningsbord, omramming ved vinduer og hjørnekasser i eldre kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Det er ikke observert sprekker eller skader i ytterveggene, men utvendig kledning har naturlig alderspreg. Veggene antas oppført etter byggeårenes krav og har lavere isolasjonsnivå enn det som er vanlig i dag, noe som kan gi økt varmetap uten at det nødvendigvis foreligger konstruktiv svikt. Opprinnelige reisverksvegger og bindingsverksvegger med denne alder var normalt uisolerte eller hadde begrenset isolering sammenlignet med dagens krav. Dette gir lavere isoleringsevne og økt varmetap, men er vanlig for byggeperioden.

Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av kledningen etter behov, herunder overflatebehandling og eventuell utskifting av enkeltbord. Ved oppgradering er det naturlig å etterisolere + å fore ut veggene for tilleggisolering samt ny vindtetting samt ny kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket ble kun besøkt fra bakken, terrassen i 2. etasje og innvendig fra lagringsloft. Saltak i trekonstruksjoner med takark og opplett.

Taket tekket med betongstein, som ble lagt i 2006

Det er ikke tegn til lekkasjer.

Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav, som antas å innebære tynnere trekonstruksjoner og mindre isolasjon. Dette er dårligere enn dagens krav og gjør bygningsdelene mer utsatt for kondensering enn tak bygget etter nyere forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Takkonstruksjonen består av en opprinnelig del fra 1924 og en tilbygget del fra 1948. Eldre konstruksjoner kan ha andre løsninger og dimensjonering enn nyere bygg, noe som gir økt usikkerhet knyttet til oppbygning og videre levetid, selv om det ikke nødvendigvis er registrert skader.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom konstruksjonen fremstår stabil og uten tegn til svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, og nærmere vurdering kan gjennomføres ved større arbeider på taket.

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og terrassedører med isolerglass som ved befaringen ble registrert til å være stemplet produksjonsår mellom 1981 og 2004 + eldre kjellervinduer, som alle på grunn av alder og isoleringsevne vurderes til TG 2.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer og terrassedører med isolerglass som ved befaringen ble registrert til å være stemplet produksjonsår mellom 1981 og 2004 + eldre kjellervinduer

Det påpekes at vinduer med isolerglass er opptil 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 og småskader i treverket samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Vinduer og terrassedører med isolerglass registrert med produksjonsår mellom 1981 og 2004, samt eldre kjellervinduer, har varierende og til dels høy alder. Eldre isolerglass har lavere isoleringsevne enn dagens løsninger, og det er ikke uvanlig med malingsflass, småskader i treverk og avvik ved utvendige beslagsløsninger for vinduer med denne alder. Forholdene gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid, tetthet og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduer, dører og utvendige beslag. Utskifting eller utbedring kan vurderes ved tegn til punktering, råte, lekkasje eller redusert funksjon.

TG 2 Dører

Beskrivelse

* Eldre inngangsdør, som er ok.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av døren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør er vurdert etter alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre inngangsdør fremstår i tilfredsstillende funksjon, men har lavere isoleringsevne enn nyere dører. Alder gir også økt usikkerhet knyttet til videre levetid, tetthet og funksjon over tid. Døren er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder og isoleringsevne.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom døren fungerer som forutsatt. Utskifting kan vurderes ved fremtidig oppgradering eller dersom det oppstår tegn til slitasje eller redusert funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

2. etasje:

Fra ett soverom i 2. etasje er det utgang til terrasse på ca 6 m².
Tremmegulv og eldre sinkteking.

1. etasje:

* Ved inngangsdøren er det terrasseplattning på ca 8 m², med store spalter mellom gulvbordene som er sol- og værslitte.
* Fra innbygd veranda er det utgang til terrasse/repos på i alt ca 3 m² og trapp ned til hagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre sinkteking på terrassen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

* Eldre sinkteking på terrassen i 2. etasje har passert en betydelig del av forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid og tetthet, og tekkingen kan være mer utsatt for slitasje over tid.
* Terrasseplattning ved inngangsdør har store spalter mellom gulvbordene, og gulvbordene fremstår sol- og værslitte. Dette kan gi redusert brukskomfort og økt risiko for videre slitasje eller skader i treverket over tid.

Tiltak:

* Det anbefales jevnlig kontroll av sinktekingen og tilhørende overganger. Oppgradering/fornyelse av tekkingen bør vurderes ved tegn til slitasje eller redusert tetthet.
* Det anbefales vedlikehold av terrassebordene. Utskifting av gulvbord kan vurderes dersom spaltene eller slitasjen påvirker bruk eller sikkerhet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

3 markiser mot vest, slitte duker.
Overbygget ved terrasse ved inngangsdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Gulv med parkett, gulvbord, malt parkett og fliser.
Støppte/ubehandlede gulv i kjellerboder.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

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

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:
Himlinger med panel, malt panel, malt strie og malte flater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjene og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskillere virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Støpt kjellergulv på komprimerte masser.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

2. etasje) Tilbygd soverom.
1. etasje) Kjøkken.

2. etasje)
* I tilbygd soverom ble det målt høydeavvik på 9 mm gjennom hele rommet.

1. etasje)
* I kjøkken ble det målt høydeavvik på 11 mm gjennom hele rommet.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

2. etasje) Soverom m/utgang til terrasse.
1. etasje) Stue/spisestue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- * I soverommet m/utgang til terrasse ble det målt høydeavvik på 18 mm gjennom hele rommet.
- * I stue/spisestue ble det målt høydeavvik på 26 mm gjennom hele rommet.

Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale.
Høydeforskjellen vurderes til TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Det er målt høydeavvik på 26 mm i stue/spisestue og 18 mm i soverom m/utgang til terrasse, noe som er mer enn det som anses som normalt. Avvikene kan påvirke brukskomfort, møblering og videre overflatearbeider, men gir ikke nødvendigvis tegn til pågående endringer.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom forholdet er stabilt. Ved oppussing kan det vurderes å rette opp gulvene for å bedre planhet og brukskomfort.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peis m/innsats i stuen, og gnistplate på gulvet foran peisen.
Peis m/innsats i kjellerstuen.

Teglsteinspipe, som over tak har fotbeslag og topplate.

Oslo kommune ved seksjon for boligsikkerhet utførte tilsyn ved pipe for 2-3 år siden. Det ble opplyst at det ikke var behov for feiing, men sannsynligvis ved neste kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre teglsteinspipe, som over tak har fotbeslag og topplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre teglsteinspipe, som over tak har fotbeslag og topplate. Pipen er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom pipen fungerer som forutsatt. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, samt oppfølging i henhold til feiervesenets tilsyn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjeller er rommene kjellerstue, vaskerom og badstue innredet til boligstandard/-formål og med innvendige utforede vegger i badstue og kjellerstue. Synlig grunnmur i boder og vaskerom.

Yttervegger i kjeller er innvendig foret ut med treverk og trolig isolert. Dette ble tidligere ansett for å være god metode, men i dag ansees det for å være en utsatt konstruksjon i den grad man ikke får inspisert bakenforliggende materialer.

Hulltaking ble gjort i kjellerstuen. Hulltaking ble gjort for å kunne kontrollere oppbygging av innvendig påføring av vegger og eventuelt avdekke skader/problemer. Ved hulltakingen ble det kun observert påføring med noe isolert bindingsverk samt bruk av plastfolie. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking og fuktøk.

Det er ikke tilfarergulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rom under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon.
Hulltaking ble utført i kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn øvrige rom. Dette gir økt usikkerhet knyttet til fuktforhold og inneklima over tid, selv om det ikke nødvendigvis er registrert fuktproblemer på befaringstidspunktet.

Grunnmur fra 1924 fremstår uisolert og med innvendig utføring i 2 rom. Synlig malingsflass i kjeller tyder på fuktpåvirkning, trolig som følge av kapillært sug eller kondensering. Eldre drenering og beliggenhet i noe skrånende terreng kan gi økt vannbelastning mot konstruksjonen. Rom under terreng anses som en utsatt konstruksjon. Forholdene er samlet vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder og observerte forhold.

Hulltaking ble utført i kjellerstuen for å kontrollere oppbygging av innvendig påføring og eventuelt avdekke skader. Det ble observert innvendig påføring med noe isolert bindingsverk samt bruk av plastfolie. Bruk av plastfolie i innvendig påførede kjellervegger kan gi økt risiko for fukt/kondens i konstruksjonen, avhengig av øvrig oppbygging og fuktbelastning.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og sørge for god ventilasjon i rommene.

Bruken av rommene bør legges til grunn for eventuelle tiltak. Ved behov kan det vurderes forbedring av drenering, etablering av fall fra grunnmur og øvrige fuktsikrende tiltak. Utvendig isolering vil begrense mulighetene for kondensering.

Det anbefales å følge med på tegn til fukt, lukt eller misfarging i kjellerstuen. Ved fremtidig oppgradering bør oppbyggingen vurderes nærmere og utføres med fuktsikker løsning tilpasset rom under terreng.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte tretrapper med heltre trinn i mellom etasjene.

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: Rekkverkshøyden på gulvet i 2. etasje er 90 cm og på gulvet i 1. etasje/kjellertrapp kun er 89 cm. Det montert håndløpere på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører/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

Beskrivelse

Garderobeskap i entre.

VÅTROM

2. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet.

I 2014 og i regi av tidligere eier ble dusjbadet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og bruk av membran samt påstøp med ny varmekabel + at det ble montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Dusjbadet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid og

Tilstandsrapport

tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 2.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 30 mm fra topp flis ved 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.

Fall i dusj er ok.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, som ble skiftet i 2014.
Det er støpt helt inntil klemring så ingen synlig membran/mansjett i ytterkant av klemringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid i forbindelse med moderniseringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Plastsluk ble skiftet i 2014. Det er støpt helt inntil klemringen, slik at membran/mansjett ikke er synlig i ytterkant av klemringen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid ved moderniseringen. Dette gir usikkerhet knyttet til utførelse og tetthet i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Punktet «Sluk, membran og tettesjikt» er derfor vurdert til TG 2.

Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom mulig. Sluket bør holdes rent og kontrolleres jevnlig, og forholdet bør følges opp ved fremtidig oppgradering av badet.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, servantskap, speil, høyskap og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk via ventil i yttervegg og tilluftsspalte ved døren/ventil.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har naturlig avtrekk via ventil og tilluftsspalte ved døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk i bad gir varierende luftutskifting avhengig av temperatur- og trykkforhold. Dette kan medføre perioder med mindre effektiv fjerning av fukt og lukt, uten at det nødvendigvis gir problemer ved normal bruk.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at avtrekksventilen er åpen og at avtrekket fungerer som forutsatt. Forbedret ventilasjon bør vurderes.

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

2. ETASJE > DUSJBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra trappegangen bak dusj. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking/fuktsøk.

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Høy kjøkkeninnredning med folierte, profilerte fronter. Dobbelt porselenscum og heltre benkeplate. Avtrekksvifte i stålhette. Integreert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

I 2024 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken.

Det er ikke montert komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > SEPARAT TOALETT

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalett med servant og veggmontert wc.

Rommet har naturlig avtrekk.

Tilstandsrapport

Separat toalett med tilhørende utstyr ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Konsekvens:

Separat toalettrom med kun naturlig ventilasjon gir luftskifting som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan gi varierende og tidvis begrenset ventilasjon, noe som kan påvirke luftkvalitet og lukt i rommet. Naturlig ventilasjon var vanlig i eldre boliger, men gir mindre kontrollert luftskifting enn mekaniske løsninger.

Tiltak:

Det anbefales å sikre god tilluft til rommet, for eksempel via spalte under dør. Ved behov kan det vurderes montering av mekanisk avtrekk for å oppnå mer stabil ventilasjon.

1. ETASJE > SEPARAT TOALETT

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalett med servant og veggmontert wc.
Rommet har naturlig avtrekk.

Separat toalett med tilhørende utstyr ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Konsekvens:

Separat toalettrom med kun naturlig ventilasjon gir luftskifting som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan gi varierende og tidvis begrenset ventilasjon, noe som kan påvirke luftkvalitet og lukt i rommet. Naturlig ventilasjon var vanlig i eldre boliger, men gir mindre kontrollert luftskifting enn mekaniske løsninger.

Tiltak:

Det anbefales å sikre god tilluft til rommet, for eksempel via spalte under dør. Ved behov kan det vurderes montering av mekanisk avtrekk for å oppnå mer stabil ventilasjon.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

En eldre badstue med benker, ovn og badstudør.

Badstuen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere. Gjeldene badstue er trolig ikke bygget etter dagens anbefalinger med luftespalter rundt - som et "rom-i-rommet". Dette for å forhindre kondensering. Det er ingen synlig luftspalte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på feil utførelse av konstruksjoner i rommet.

Badstuen har en utsatt plassering mot uisolert grunnmur og vurderes til TG 2 på grunn av alder, usikker oppbygging og manglende synlig luftspalte samt plassering. Forholdene gir økt risiko for kondensering og fuktpåvirkning over tid. Det er ingen synlige skader i dag, men det antas at badstuen ikke har vært mye i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Eldre badstue har indikasjoner på feil konstruksjon og fremstår trolig ikke bygget etter dagens anbefalinger med luftespalter rundt konstruksjonen som et «rom-i-rommet». Manglende luftespalte kan gi økt risiko for kondensering og fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner over tid samt utsatt plassering mot grunnmur.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av badstuens oppbygging. Ved oppgradering bør badstuen bygges opp med tilfredsstillende lufting/luftespalter for å redusere risiko for kondensering og fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av eldre kobberør samt at det i 2025 ble lagt nye kobberør i kjøkkenbenken. Vannrør er lagt i delvis åpent anlegg.

Det er stoppekran i vaskerom og i separat toalett.

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. Vannrør av kobberør fra byggeåret.

Vannrør er lagt i delvis åpent anlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Generelt eldre vannrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- 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 utskifting av rør.

Konsekvens:

Vannrørene fremstår generelt som eldre, og det er naturlig å vurdere utskifting ved modernisering av boligen. Enkelte vannrør i kjeller ser ut til å være isolert med materiale som kan inneholde asbest, og dette må håndteres som mulig spesialavfall.

Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av røropplegget ved modernisering. Rørisolasjon som kan inneholde asbest bør ikke berøres før materialet er undersøkt av fagkyndig, og eventuell fjerning må utføres etter gjeldende regler for asbest/spesialavfall.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden disse rørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tilstandsgrad er vurdert etter alder og at det er lagt uten n fordelerskap med overløpsrør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plastrør samt at det antas at det er noe støpejernsrør, og særlig under kjellergulvet.

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:

- Det er avvik:

Generelt eldre avløpsrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av boligen.

Det er registrert Durgo-ventil/lufting av avløp på lagringsloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Avløpsanlegget består av plastrør, og det antas at det fortsatt finnes enkelte eldre støpejernsrør, særlig under kjellergulvet. Eldre støpejernsrør kan ha redusert restlevetid og være mer utsatt for korrosjon, fortetting og lekkasjer over tid.

Durgo-ventil på loft kan fungere som lufting av avløpsanlegget, men løsningen erstatter ikke alltid fullverdig lufting over tak. Feil plassering eller manglende funksjon kan medføre luktproblemer eller redusert avløpsfunksjon.

Tiltak:

Det anbefales å avklare omfanget av eldre støpejernsrør dersom mulig. Rørinspeksjon kan vurderes, særlig før oppgradering eller ved tegn til dårlig avrenning, lukt eller tilbakeslag.

Det anbefales å kontrollere at Durgo-ventilen er korrekt montert og fungerer som forutsatt. Fullverdig lufting over tak kan vurderes ved luktproblemer eller avløpsproblemer.

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifte i kjøkken - som ansees for å være en enkel løsning i dag. Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

Det er generelt lite tilluft/avtrekk i boliger med denne alder.

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. 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:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere gjennom året. Dette kan gi perioder med redusert luftutskifting, særlig i rom med høy fuktbelastning, uten at det nødvendigvis medfører problemer i daglig bruk.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon. Ved behov kan forbedret ventilasjon vurderes, for eksempel ved etablering av mekanisk avtrekk.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereider som er av eldre modell og eldre enn 20 år.

Bereider er montert i vaskerom og med strømtilførsel via stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Varmtvannsbereider med denne alder har passert forventet brukstid med god margin. Dette gir høy risiko for svikt og lekkasje.

Tiltak:

Det anbefales utskifting av varmtvannsbereideren.

ⓘ TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming ved varmekabler i entre m/trapp, innbygd veranda, bade, vaskerom og kjellerstue. Forøvrig panelovner og løse ovner.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elektrisk oppvarming består av varmekabler i enkelte rom og panelovner/løse ovner for øvrig. Anlegget vurderes til TG 2 med bakgrunn i alder, enkel løsning og usikkerhet knyttet til videre funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Elektrisk oppvarming består av varmekabler i enkelte rom og panelovner/løse ovner for øvrig. Deler av anlegget antas å ha høy alder, og varmekabler er i hovedsak skjulte installasjoner med begrenset mulighet for visuell kontroll. Dette gir noe usikkerhet knyttet til videre funksjon og driftssikkerhet. Anlegget er vurdert til TG 2.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på funksjon og varmeeffekt. Kontroll av elektriker kan vurderes ved tegn til svikt eller i forbindelse med oppgradering av boligen.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

3 x 50 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

3. 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?

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Generell kommentar

En normal oppgradering av leiligheten vil omfatte at deler av det elektriske sprede-/fordelernettet blir lagt/trukket om.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring av grunnmur antas å være utført i henhold til praksis på byggetid, samt muligens noe oppdatert i forbindelse med tilbygging i 1948. Vanlig utførelse på den tiden var drenerør rundt såle/grunnmur og påføring av tjære/asfaltprodukt på grunnmuren. Slik utvendig fuktsikring har normalt begrenset levetid og kan være slitt ned over tid.

Boligen ligger med relativt flatt terreng rundt grunnmuren, men også med noe fall i mot grunnmuren. Grunnmuren antas fundamentert på fjell, noe som kan gi mulighet for kapillært sug ved at vann på fjellet kan komme inn mot grunnmur/såle. Det er derfor viktig at terrenget har fall bort fra grunnmuren, og at takvann ledes kontrollert bort i rør.

Dreneringens levetid avhenger av utførelse, belastning fra terreng/vann, bygningens beliggenhet og fyllmasser rundt dreneringen. Overflatevann bør ledes hurtigst mulig bort for å redusere fuktbelastningen på grunnmur, fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør terrenget ha god helling bort fra grunnmuren, gjerne i en avstand på ca. 3 meter. Ved inngangssiden kan det vurderes å etablere avskjærende grøft eller annen løsning for å lede overflatevann bort fra grunnmuren.

Kontroll av drenering og drenerende masser er av naturlige årsaker begrenset, da dette ligger skjult under terreng. Det er derfor begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om dreneringens utførelse og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det antas dreneringen ble utført i henhold til praksis og krav på byggetid - som er etter enklere enn dagens metoder og materialer.

Tilstandsgrad er vurdert etter byggemåte, alder og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Konsekvens:

Drenering og fuktsikring av eldre dato. Det antas at dreneringen er utført etter eldre metoder og har passert forventet levetid. Manglende fall fra grunnmur ved inngangssiden kan føre til økt vannbelastning mot konstruksjonen. Fundamentering på fjell gir mulighet for kapillært sug, og synlig saltutslag/malingsflass i nedre del av kjellervegger tyder på fuktpåvirkning. Samlet gir dette økt risiko for fuktinntrengning over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren for å redusere vannpåvirkning. Videre bør det vurderes forbedring av drenering og fuktsikring ved behov. Takvann bør ledes bort fra grunnmuren via rør eller annen løsning. Jevnlig kontroll av kjellervegger anbefales.

Eiere opplyser at kjeller oppleves som tørr, og har ikke hatt noen problemer med fukt.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er av betong med sparestein og er fundamentert på fjell. Grunnmuren er synlig innvendig i kjellerrom, med unntak av områder hvor lagret gods begrenser inspeksjonsmulighetene.

Tilstandsrapport

Synlig uisolert grunnmur i oppvarmede rom kan gi økt risiko for kondensering på innvendige flater. Det er ikke observert sprekker eller skader i grunnmuren på inspiserte steder.

På inspiserte deler er det ikke påvist svekkelser eller skader, noe som tyder på at byggegrunnen fremstår stabil. Det presiseres at det ikke er utført geotekniske undersøkelser, og vurderingen av byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset til visuelle observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Fundamentering direkte på fjell kan gi mulighet for kapillært sug, hvor fukt fra fjelloverflaten trekkes inn mot grunnmur og såler. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning på konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige skader, men det er synlig malingsflass.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på innvendige overflater for tegn til fukt. Ved behov kan det vurderes tiltak for å redusere fuktpåvirkning, som forbedret drenering eller overflatebehandling samt eventuelt utvendig isolering for å forhindre kondensering.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befarings.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

* Rekkverkshøyden ved terrasser.

* Det er ikke montert rekkverk ved nedre del av trapp ned til hagen.

* Romhøyde i kjeller:

* Kjellergulvet er uten radonsperre samt at det ikke er fremlagt måleresultat av eventuell radonmåling:

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

*** Rekkverkshøyden ved terrasser:**

Konsekvens:

Rekkverkshøyden balkongen en ble målt til 92 cm og 96 cm ved terrasser - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm. Dette gir redusert fallsikring og kan medføre økt risiko ved bruk.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere forhøyning eller utskifting av rekkverket for å oppnå bedre sikring. Tiltaket kan gjennomføres som et forebyggende sikkerhetstiltak ved vedlikehold eller oppgradering.

*** Det er ikke montert rekkverk ved nedre del av trapp ned til hagen:**

Konsekvens:

Manglende rekkverk ved trapp med nivåforskjell over 50 cm innebærer økt fallrisiko. Dette kan ha betydning for sikkerheten ved bruk av trappen, særlig ved glatt føre eller for barn og eldre.

Tiltak:

Det anbefales montering av rekkverk for å bedre sikkerheten.

*** Romhøyde i kjeller:**

Konsekvens:

Romhøyde i kjeller er målt til ca. 1,95 m, som er lavere enn dagens anbefalte/aksepterte romhøyde for rom for varig opphold. Høyden kan påvirke opplevd komfort og brukskvalitet. Arealet er likevel målbart.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom rommet brukes som kjeller-/tilleggsareal. Ved eventuell bruksendring til rom for varig opphold må forholdet avklares med kommunen.

*** Kjellergulvet er uten radonsperre samt at det ikke er fremlagt måleresultat av eventuell radonmåling:**

Konsekvens:

Det er ikke dokumentert radonmålinger, og bygget er utført uten radonsperre. Dette gir usikkerhet knyttet til radonnivå i inneluften, særlig i rom mot terreng, da radon ikke kan vurderes uten måling.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene. Dersom måling viser forhøyede verdier, bør egnede tiltak vurderes, som for eksempel tetting mot grunnen eller etablering av radonreduserende løsninger.

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

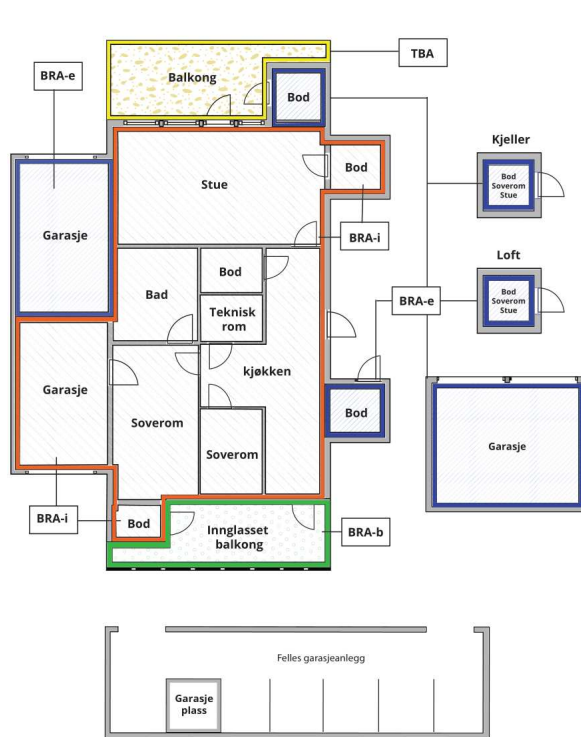
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Lagringsloft	21			21	
2. etasje	75			75	6
1. etasje	79			79	11
Kjeller	55	5		60	
SUM	230	5			17
SUM BRA	235				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Lagringsloft	Uinnredet loft		
2. etasje	Trappegang, 4 soverom, separat toalett, dusjbad		
1. etasje	Entre m/trapp, trappegang, separat toalett, kjøkken, stue/spisestue m/innbygd veranda		
Kjeller	Trapperom, gang, vaskerom, badstue, 2 boder, kjellerstue		

Kommentar

Enebolig over 2 plan + kjeller samt lagringsloft med atkomst via nedfellbar stige.

Eneboligen har inngang i 1. etasje og er innredet med:

2. etasje:

Trappegang, separat toalett, dusjbad og 4 soverom.

Romhøyde i stuen er 2,50 m.

Fra 1 soverom er det utgang til terrasse på ca 6 m².

1. etasje:

Entre m/trapp, trappegang, separat toalett, kjøkken og 2-delt stue/spisestue samt innbygd veranda.

Romhøyde i stuen er 2.51 m.

Fra stuen er det utgang til terrasse på i alt ca 3 m² og trapp ned til hage.

Terrasseplattning på ca 8 m² ved inngangsdøren.

Kjeller:

Trapperom, gang, vaskerom, badstue, 2 boder og kjellerstue.

Romhøyde i kjeller er 1,95 m.

Det medfølger:

- Carport med gulvareal på ca 21 m².

* Lagringsplass under innbygd veranda med utvendig atkomst og som har gulvareal på ca 4,5 - ikke målbart areal ettersom romhøyden kun er ca 1,40 m.

Arealer under 1,90 m i romhøyde er ikke målbart areal.

* 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevning i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (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, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

* Det er mindre endringer innvendig i 1. etasje ved at soverommet ved kjøkken er fjernet og arealet innlemmet i kjøkken, ikke søknadspliktig endring.

* Rominndeling i kjeller er noe endret.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Eiere, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	149		0	930.8 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Granveien 4 A

Hjemmelshaver

Kari Strand og Robin Osa Hoel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Bekkelagshøgda med kort vei til barnehager, barne- og ungdomsskole, service-tilbud, forretninger på Holtet og offentlig kommunikasjon samt rekreasjonsområder på Ekeberg.
Parkering i carport eller på egen grunn.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via privat nedkjørsel.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål etter Reguleringsbestemmelsene S-4220 for småhusområder i Oslo ytre by.
Det er for tiden nedlagt midlertidig forbud mot tiltak i gjeldene Reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Relativt flat tomt rundt huset, som er opparbeidet og beplantet. Tomten skråner noe mot veien/vest.

Eiere opplyser at det er lagt varmekabel i oppkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Naboen innenfor har atkomst langs søndre grense.

Bebyggelsen

Opprinnelig var dette en horisontaldelt tomannsbolig, som ble ferdigstillet i 1924 og er oppført på eiet tomt, som i dag er 930,8 m². Boligen har senere blitt ominnredet til enebolig, og i 1948 ble den tilbygget i 1. og 2. etasje samt noe i kjeller. Innbygging av verandaen ble gjort i 1985.

Carport ble bygget i 1994.

* Det er utstedt Ekspedisjons-dokument, som viser ferdigstillelse av bygningen, datert 1924.

* Det er utstedt Ekspedisjons-dokument, som viser ferdigstillelse av tilbyggingen, datert 1948

Forsikring

Selskap Gjensidige Forsikring	Avtalenr 88071052	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Det er utstedt Ekspedisjons-dokument, som viser ferdigstillelse av bygningen, datert 1924	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 slitasje: 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 omsluttete 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.

- 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 godkjenning 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 ren 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."

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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 boligomsetningen. 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/PL1487>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



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 eiendom (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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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.

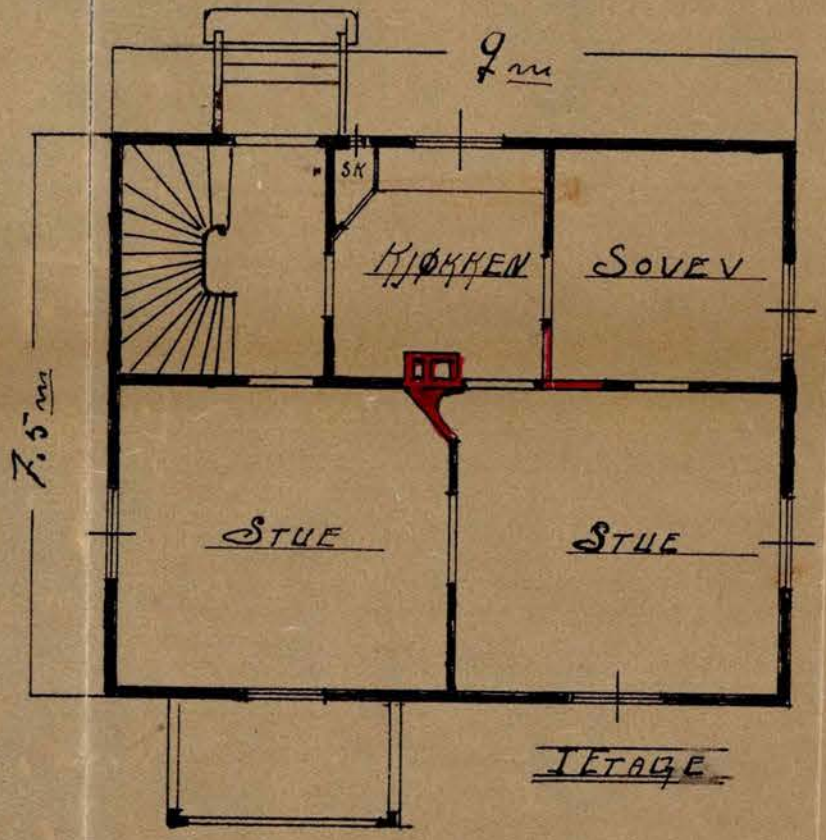
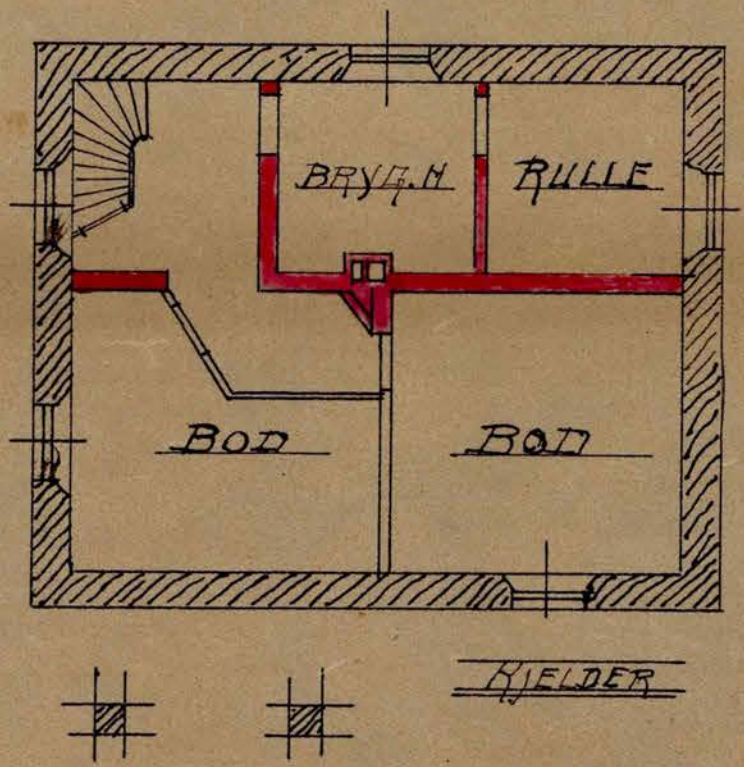
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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.

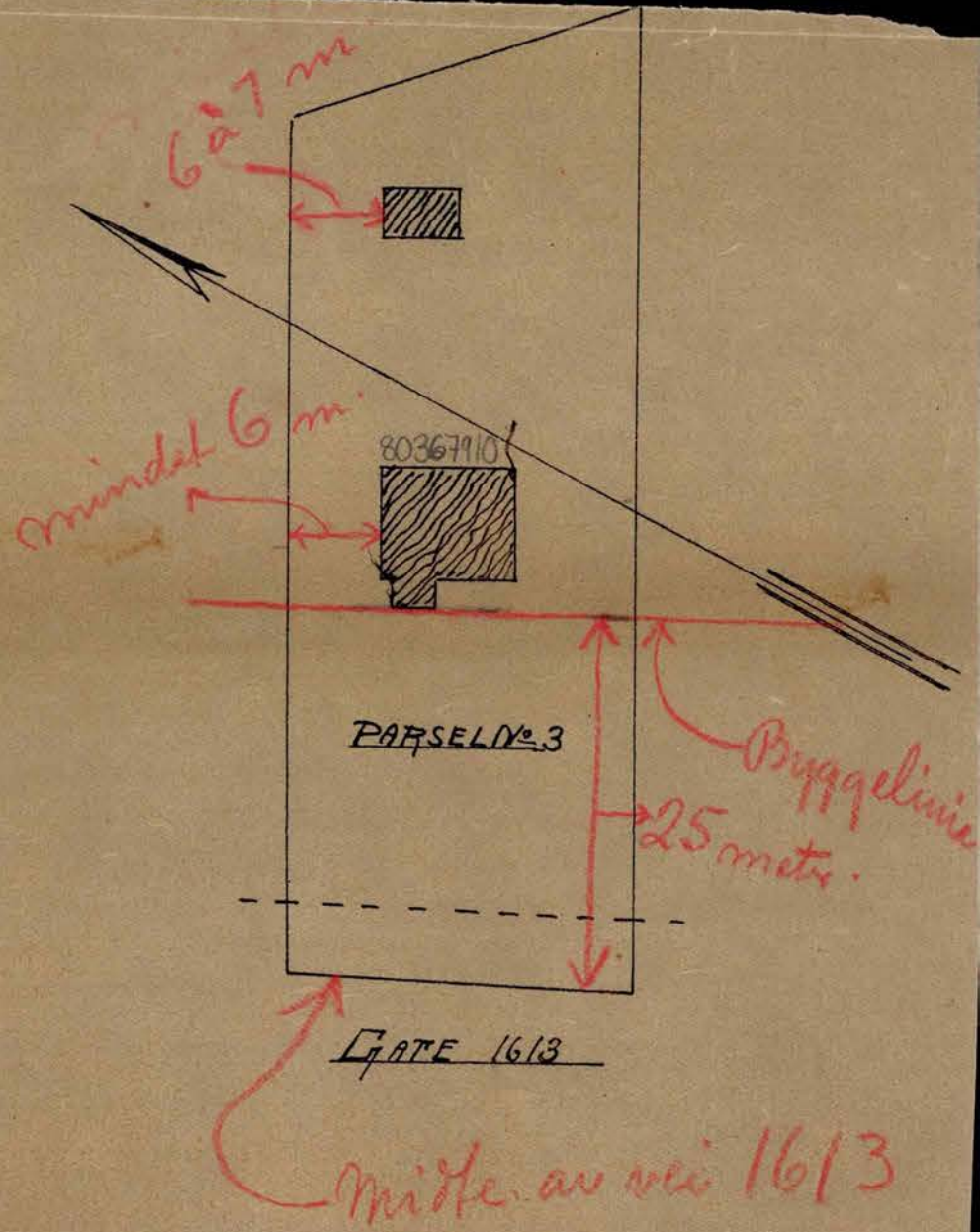
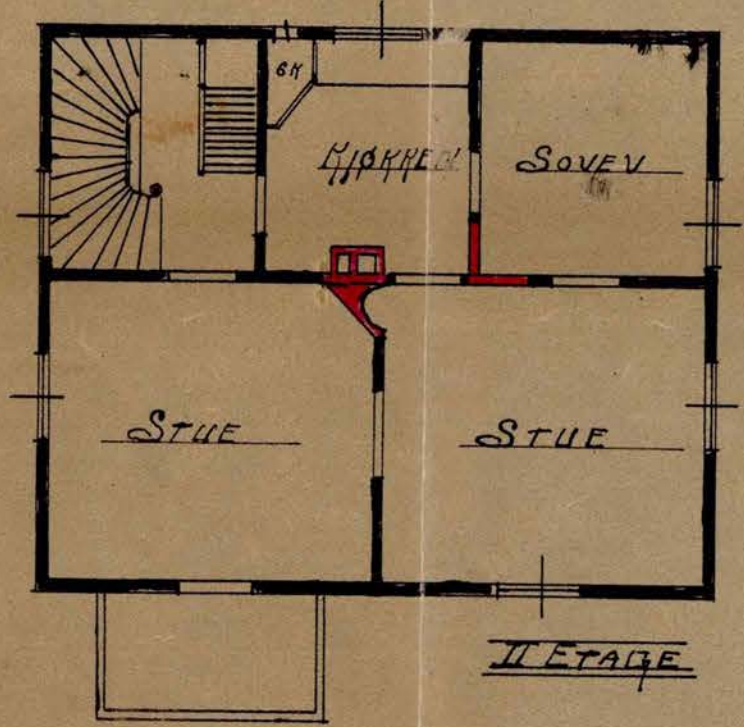
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



M. 1 = 100



BYGNINGSCEFEN I AKER

eft. jn. 364 / 1920. som utgave.

J.-nr. 1220-1221

Bilag 1

157/49

Naar 8/11-22
Bekendtg. for sin innt. 13/11-22

Ekspeditions-Dokument

angaaende

Vaaningshus og ertind.

paa gr.-nr.

157

br.nr.

8.

Bakkelsgt, Oslove Akkr.

tomt nr.

til gate nr.

1613.

Eier:

J. A. Prosen.

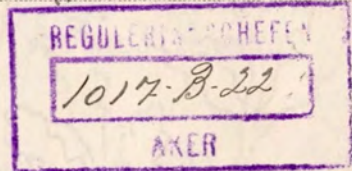
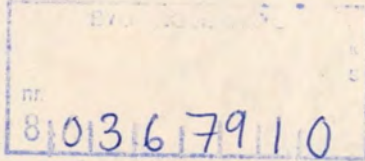
Ansvarshavende:

Indlevert

16. oktober 1922.

Attestert

22. 12/12-1924.



Oversender hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den

19de oktober 1922.

J. A. Prosen

1017-B.

Gnr. 157, ~~xxxx~~ parcel nr. 3 av bnr. 8, Aaslien.

Tomt til vei 1613.

Nordstrand distrikt. Utenfor byggebeltet.

Reguleringsvæsenets uttalelse :

X Byggelinje er indtegnet med rødt paa situationsplanen (bilag 3). Bygningernes beliggenhet godkjendes som angit paa planen med undtagelse av at vaaningshuset maa trækkes frem, saa hovedvæggen kommer i byggelinjen.

Bebyggelsens avstand fra nabogranse maa være mindst 6 meter.

Beliggenheten forutsattes paavist i marken av opmaalingsvæsenet.

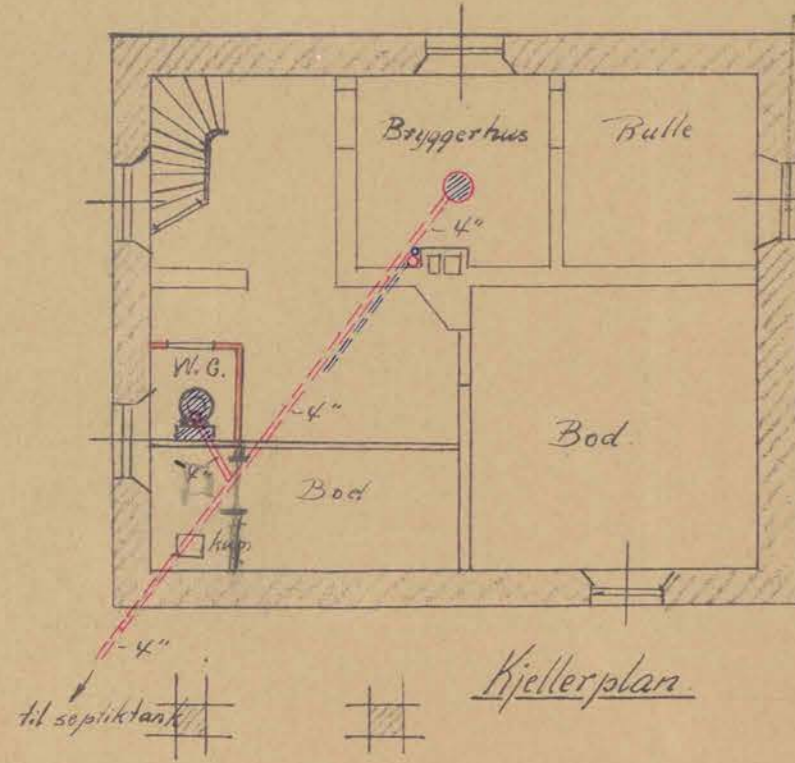
K.a. 11/11

Aker Bygningssvesen
 157 / 149
 Bilag nr. 10

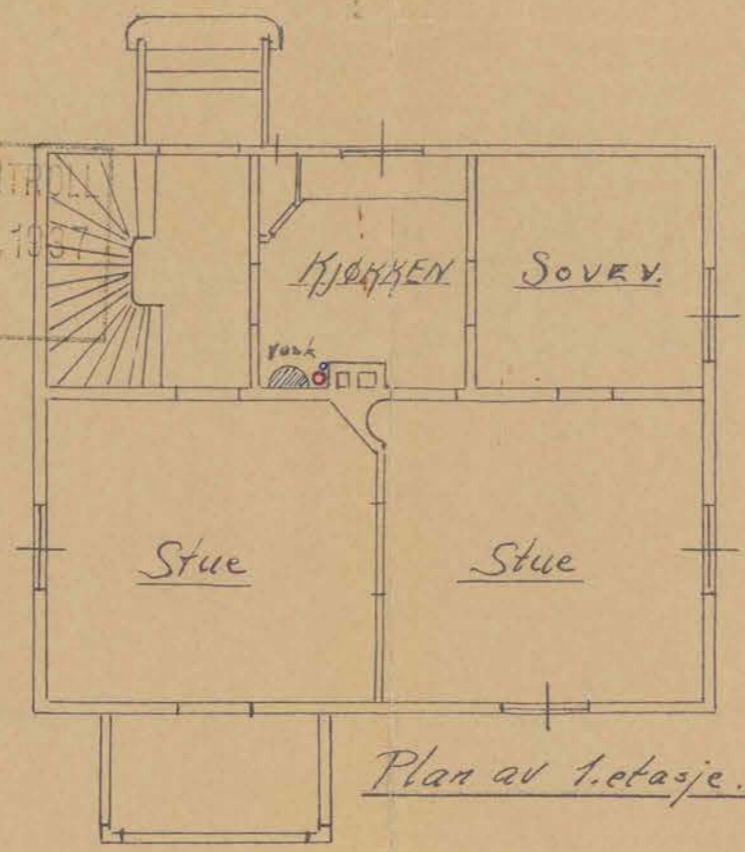
Aker Bygningssvesen
 G.nr. 157 B.nr. 149
 Bilag nr. 10

AKERS BYGNINGSKONTROLL
 01722 * 10. MRS. 1937
 ANTAL BYLAG

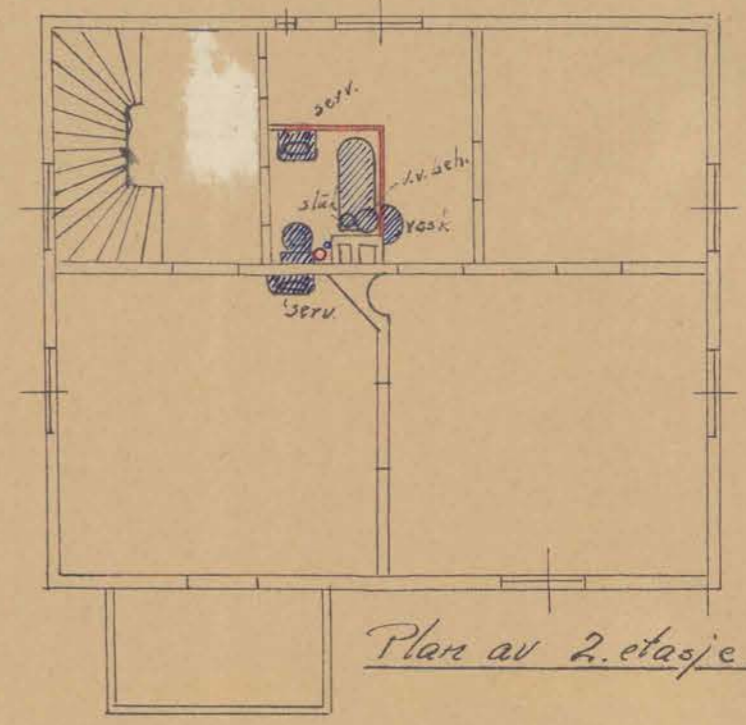
AKERS BYGNINGSKONTROLL
 02341 * -9. APR. 1937
 ANTAL BYLAG 2



Kjellerplan

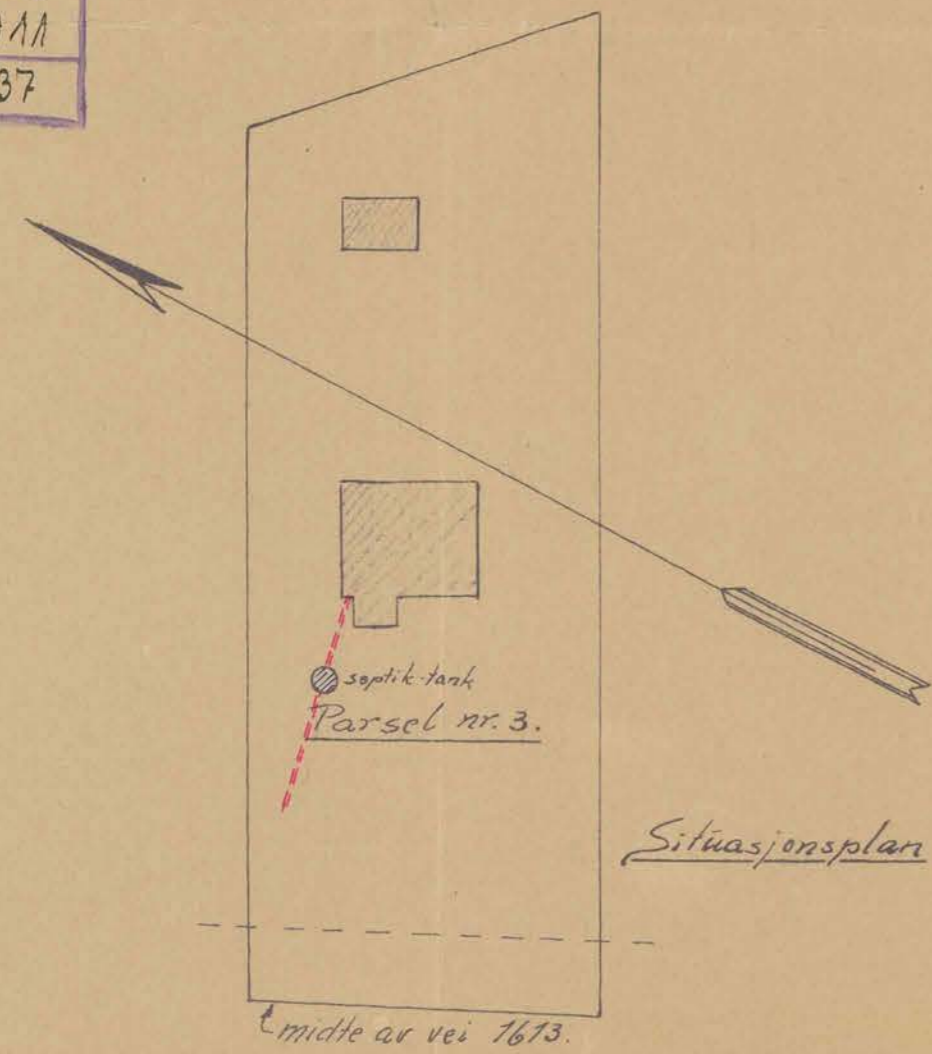


Plan av 1. etasje.

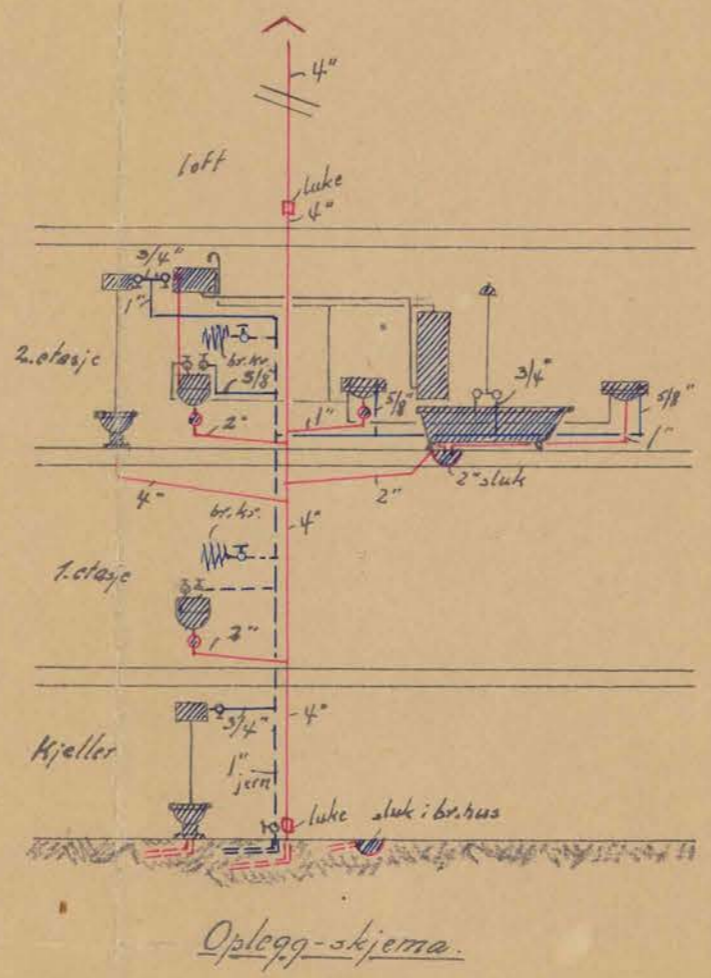


Plan av 2. etasje.

AKER HELSERÅD
 LOPE NO. 1111
 17/437 10 37



Situasjonsplan



Oplegg-skjema.

Trygve E. Andresen, aut. rørlegger.
 Gnr No 157 Bnd No 149.
 Granveien 4, Bekkelaget.
 Innlegning av vannklosetter
 etc.

3. mars 1937. M. = 1:100 R.:

[Signature]

G.nr./57	B.nr./49
Kartblad	
Bilag nr. 5	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCEFEN

L.nr. 1013
Dat. 10/3/37
Antall bilag 2

EKSPEDISJONS - DOKUMENT

angående innledning av bad og W.C. i
branningsplan

Eier:

Sogneprest.
Ridderod - Olsen,
Olshovd 11, 30
Romund 11, 13

adr.

Sted:

Bokkelshøgda

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

til

4
Garasjen

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

Tømmern. Ernst J. Johanson
Refstad, Ø. Aker.

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring —

Gebyr:

22/3.37.

Ferdigattest:

Anmelder:

- R. -

adr.

[Signature]

G.nr. 157/ B.nr. 149
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr.

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 03719
Dat. 2/7-48
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Tilbygg til våningshus

MATERIALTILLATELSE
Føreligger B2

<u>Eier:</u>	<u>Sted:</u>	<u>Ansvarshavende:</u>
Vakson.	Holtet	Tømmern. A. Örjevik, Ove
Alfred Arnesen	Tomt nr. 4	Kristiansens vei 1, Røa.
John Wilh. Sigurd	til Granseien	Skr. sendt 28/9-48. EÖ.
adr. Botanisk Hage.	Sendt vegsjefen:	
Trondheimsson 23.	Retur:	Bebygget areal:
Øydehamm Oslo.	Gebyr:	1. etasje.
<u>Anmelder:</u>	Tillatt påvist:	2. etasje.
pr. Arnevat	Ferdigattest:	Garasje
	Forespørsel	Uthus
	angående ferdigattest sendt:	Fasaderåd: 15/7-48 RO
adr.	Vegsjef: (ang. veg)	Brannsjef:
	Brannsjef:	Helseråd:
	Kloakkvesenet:	Regl. vesen:

Fasaderåd 14/7-48. Oct.

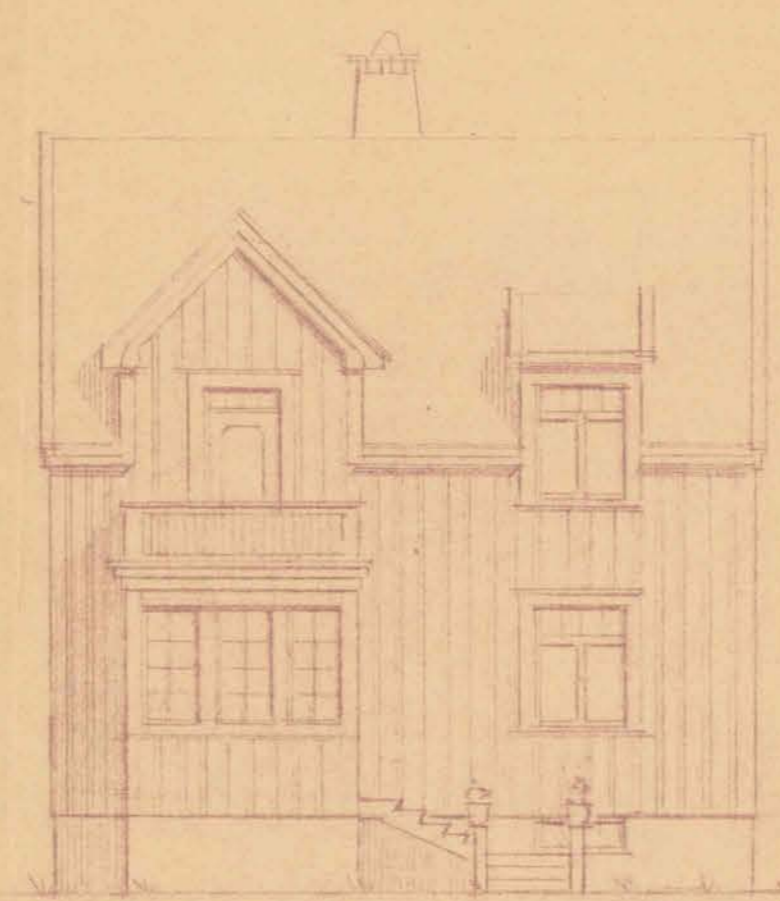
Bilag: 3
Kan anbefales godkjent.
Oslo fasaderåd
21/8-48 J.M.

BYGNINGSKONTROLLEN
nr. 0367910

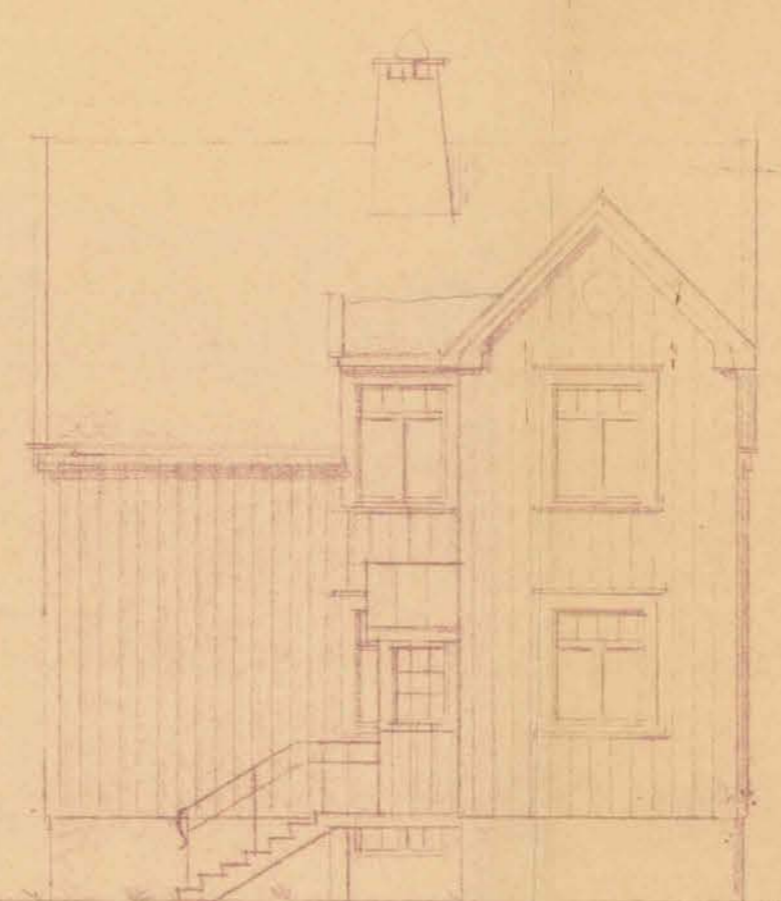
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
 Mottatt 13. juli 1948
 D.J.nr. 03719
 Gnr. 157 Bnr. 149
 Bl.nr. 3



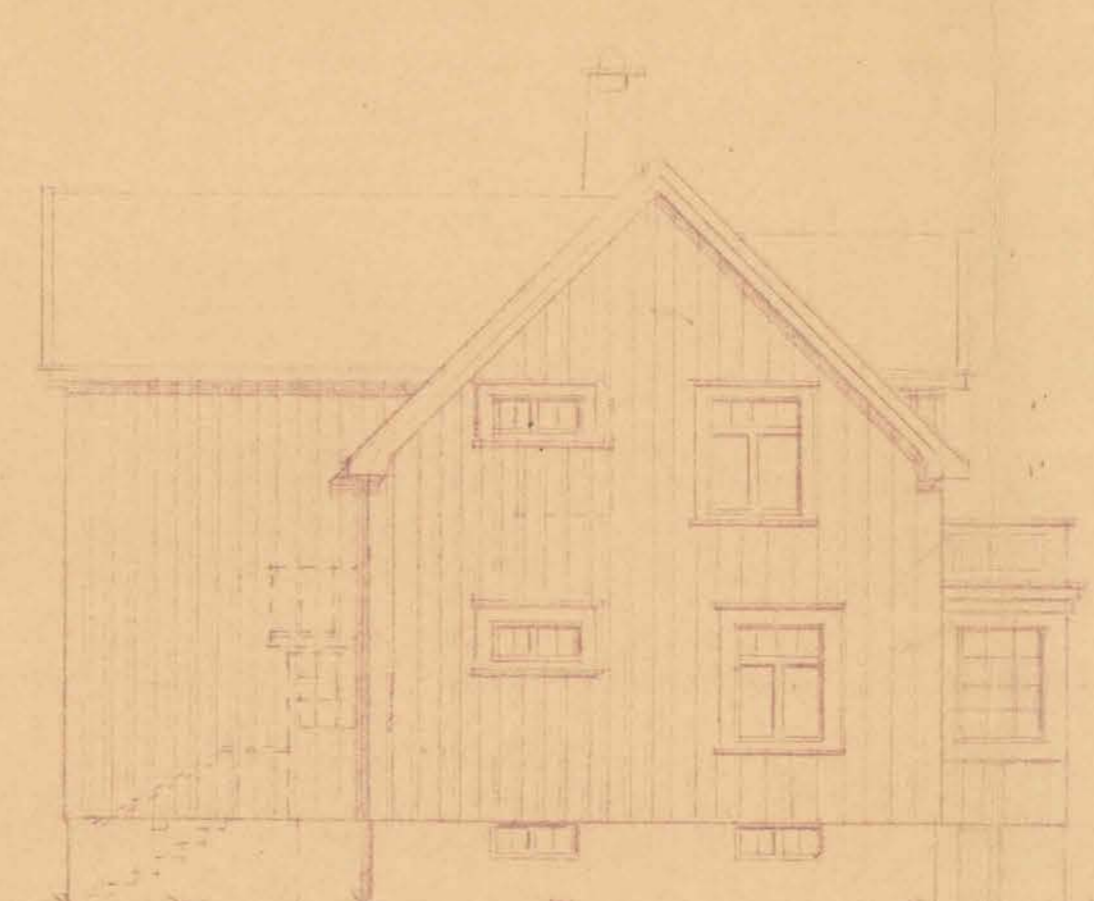
Fasade mot syd



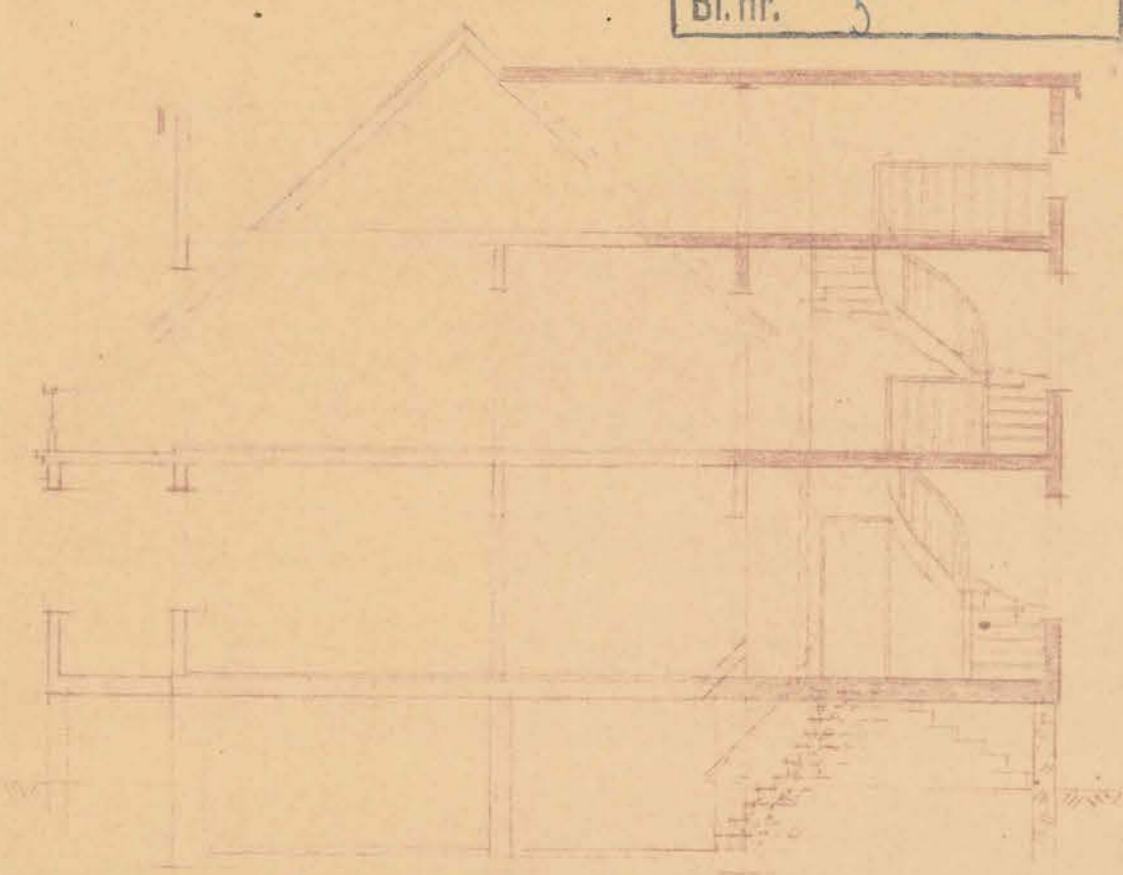
Fasade mot vest



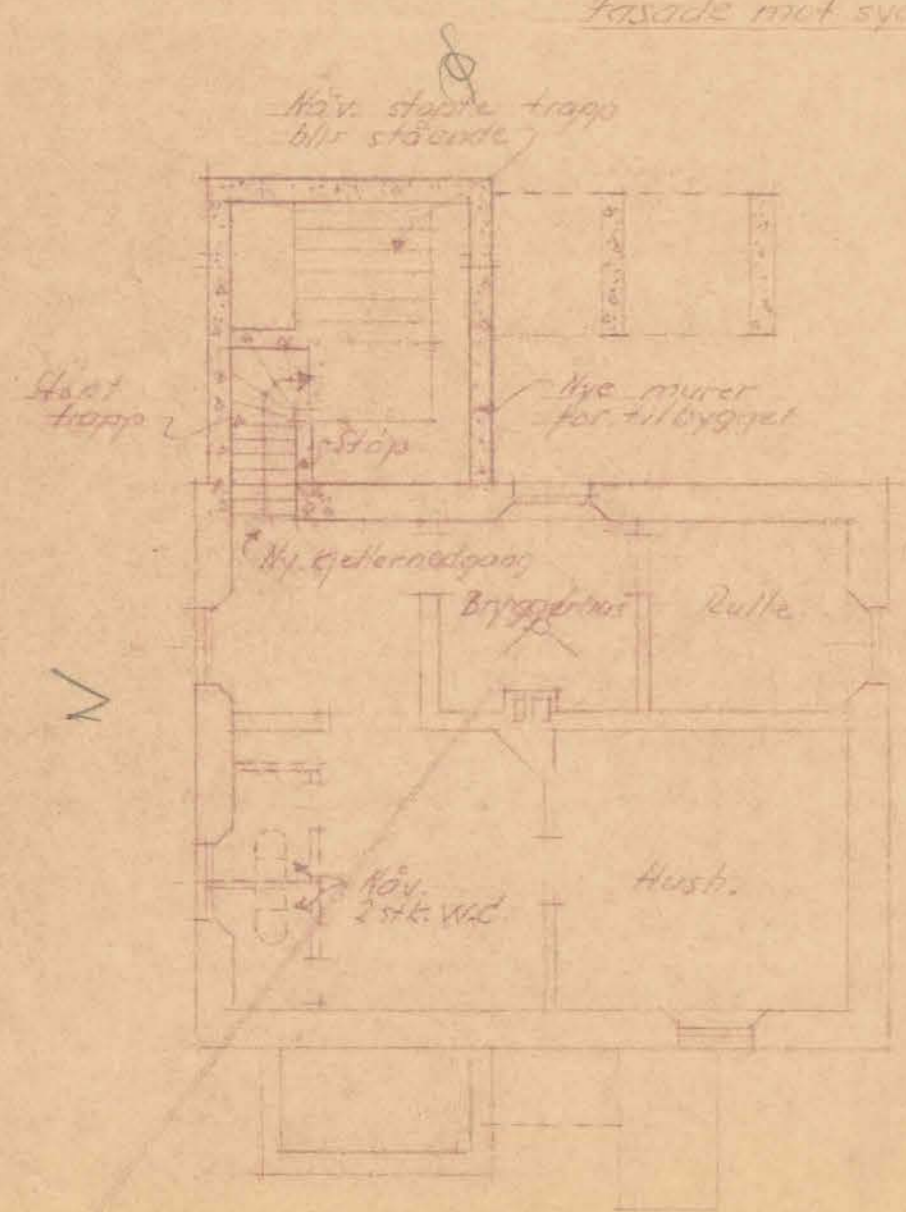
Fasade mot øst



Fasade mot nord

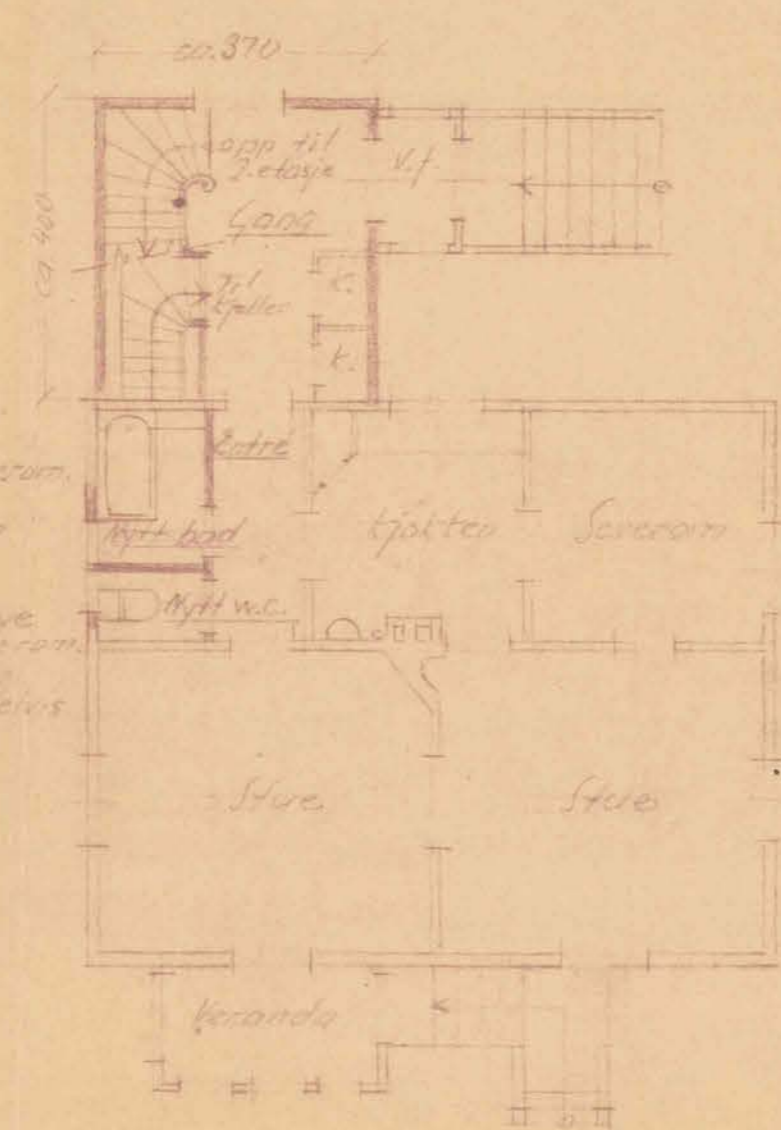


Snitt

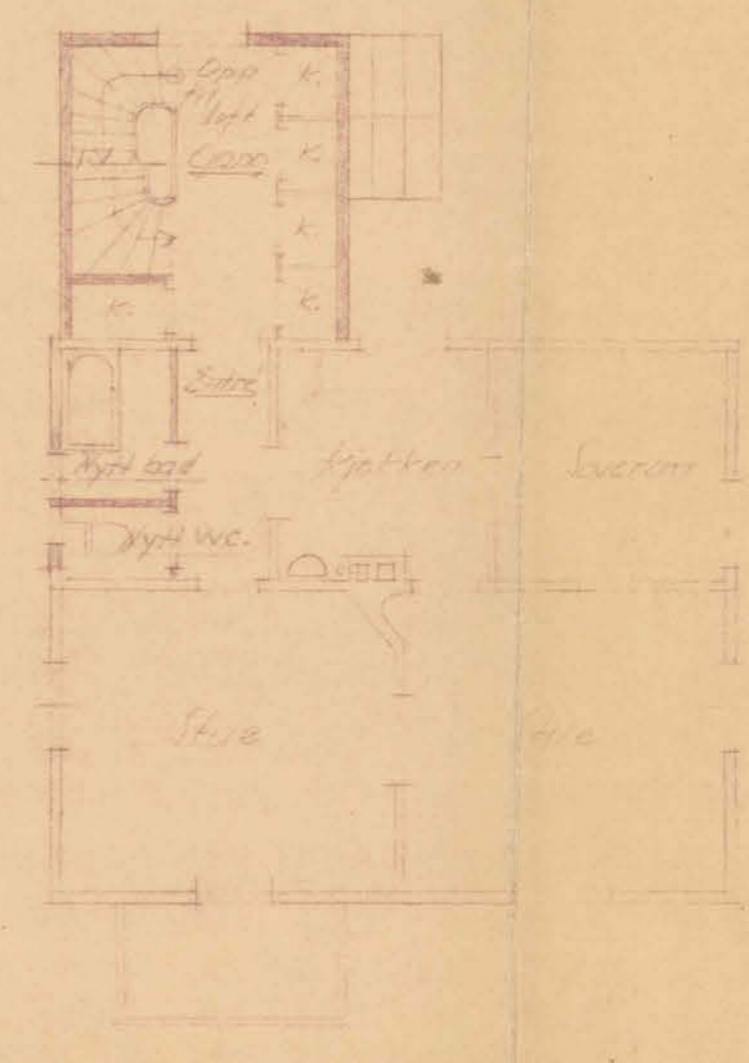


Kjellerplan

Planer og fasader 1:100

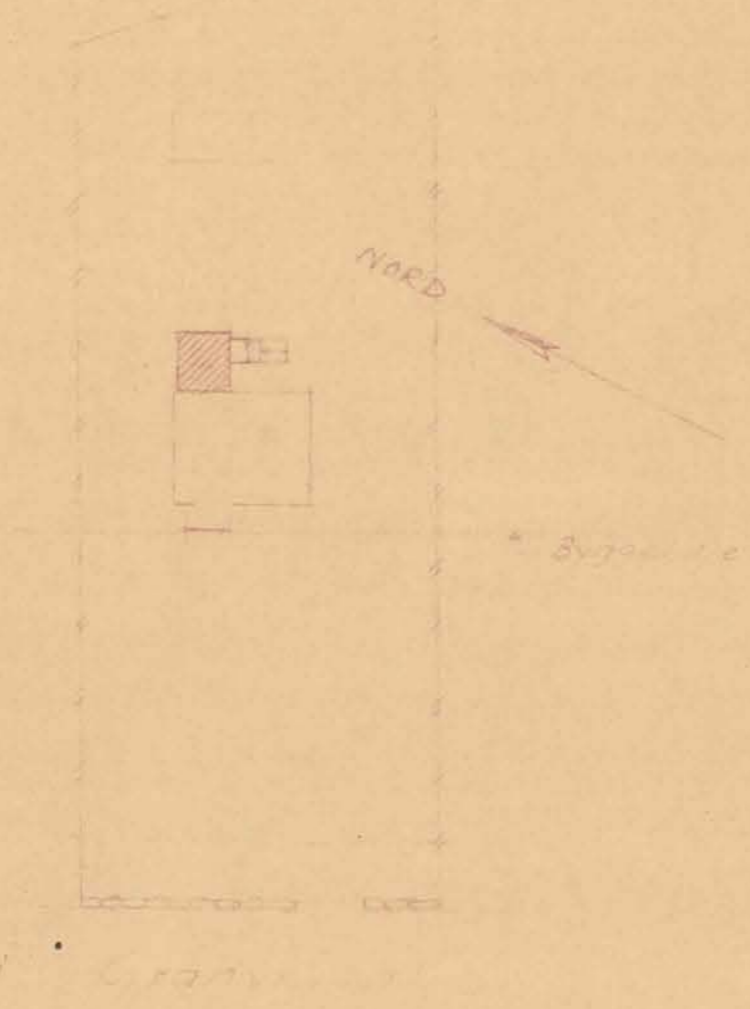


Plan av 1. etasje



Plan av 2. etasje

Kv. vindreus fjernes og benyttes til oppbevaring av arbeidsutrustning med opp tilbygg.



Størrelse 1:500

Ad tilbygg til våningshus på gnr. 157 bnr. 149, Granveien.

Beliggenheten godkjennes. Minsteavstand til nabogrense er 6 m. Påvisning er unødvendig.

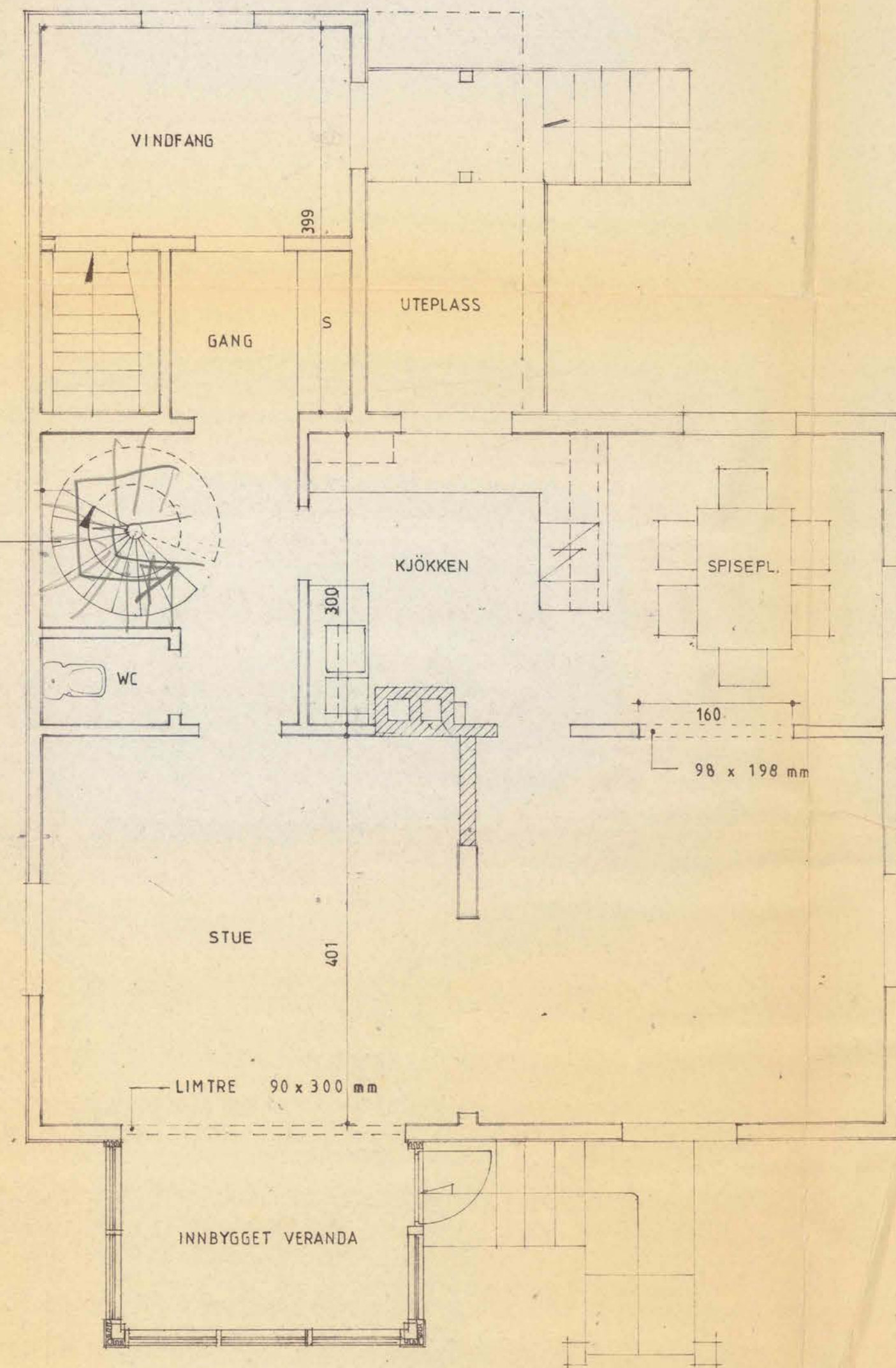
Oslo reguleringsvesen, 5. juli 1948.
 For reguleringsjefen

Jacob B. Nielsen
 Jacob B. Nielsen

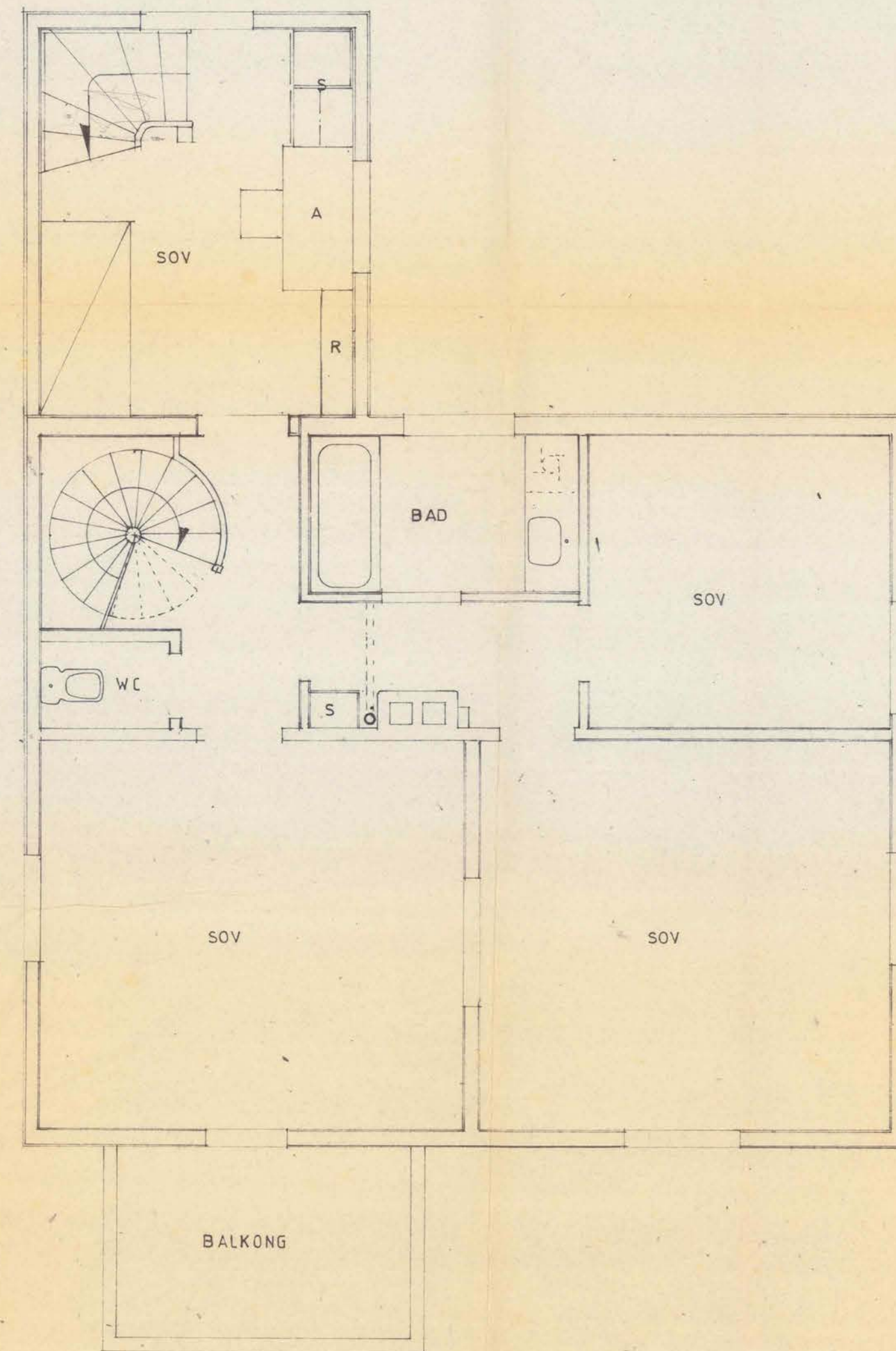
Gnr. 157, Bnr. 149, Holtst. Bekkelingsbygde.
 Forandring og tilbygg av våningshuset
 for vaktmester Finnesen og frue

Knut Nordby
 Bygghytt
 Casparsgt. 1, Oslo 74 424232

H= 197 CM
 17 OPPTRINN
 a 17.47 CM
 R TRAPP= 177 CM



PLAN 1. ETG.



PLAN 2. ETG.

OMBYGNING FOR TORE HANISCH, GRANVN. 4		MÅL 1 : 50	GNR. 157
		DATO 22.06.83	BNR. 149
PLANER		SIGN. A.E.	TEGN.NR.
		J.NR.	
		REV.	02
		KONTR.	
THORUP & THORUP ARKITEKTFIRMA A/S WALDEMAR THRANES GATE 10, OSLO I, TELF. 02-606590			

Arbeidets art
Innbygging av veranda samt vindu

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Granveien 4 Byggherre	Gnr. 157, bnr. 149 Ansvarshavende	83/2795

Tore J. Hanisch
Bernt Knudsens vei 34

1152 OSLO 11

AS/lw

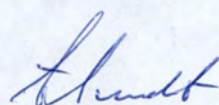
Dato **4.12.1985**

Tømmern. Roger Herbrandsen
Karl Andersens vei 83

1086 OSLO 10

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

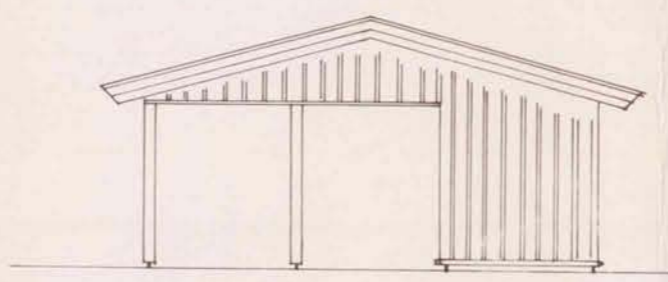
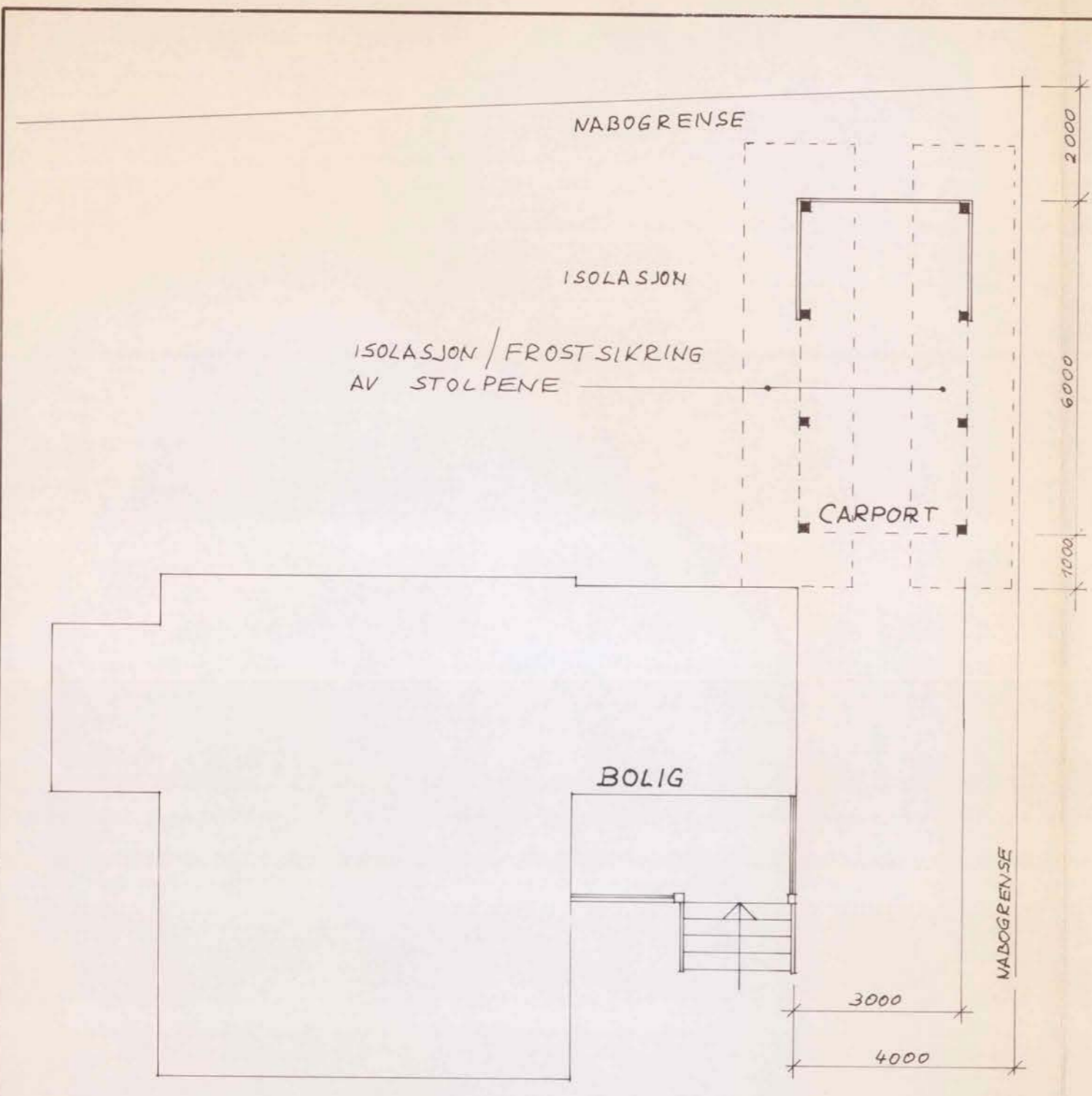
For bygningssjefen



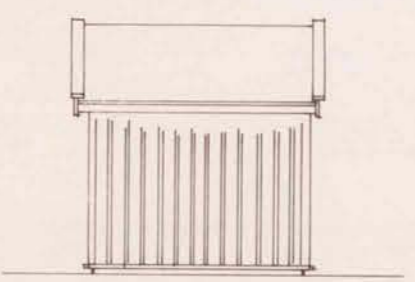
Bygningsinspektør

A. Sundt

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



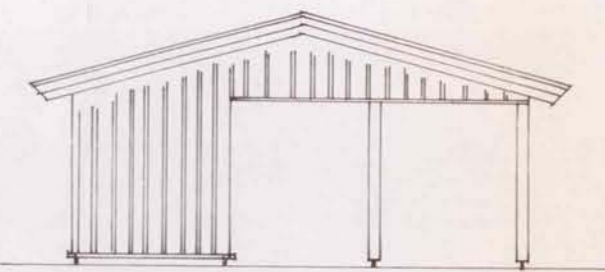
MOT ØST



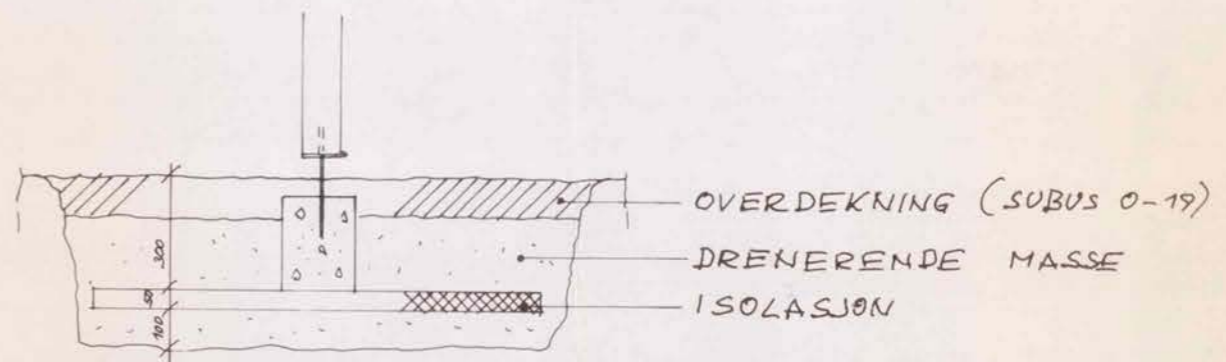
MOT NORD



MOT SYD



MOT VEST



SNITT GJENNOM STRIPEFUNDAMENT FOR STOLPER

GRANVEIEN 4, GNR.157, BNR. 149
 TORE HANISCH
 CARPORT MAAL 1:100 2.SEP. 88
 ARKITEKT JOCHEN FANDLER
 POSTBOKS 182, 1344 HASLUM

Ref. : Ekspedisjon, Øst
 Mappenr. : 910103548

Arbeidssted : 157/0149 Granveien 4
 Byggherre : Tore Hanisch, Granveien 4, 1178 OSLO
 Arbeidets art: NYBYGG - CARPORT



X Arbeidet er ferdig. Verdi av byggearbeidet oppgis til kr. 60.000.....
 94/61512

..... Arbeidet er påbegynt og blir meldt ferdig senere.

98B ~~..... Arbeidet er ikke lenger aktuelt. Saken kan utgå.~~

..... 910103548
 Dato

..... Tore J. Hanisch
 Underskrift

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

JOURNALNR. | MOTTATT

94/61512 | 21. OKT 94

AVD..

SAKSB.

NØKKEL

MAPPE

MERK



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Margrethe Falck
GRANVEIEN 4A

Dato: 07.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532337
9190106

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.157 BNR. 149

Vi viser til bestilling av 20260507 for GRANVEIEN 4A.

GNR. 157 BNR. 149

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.12.1918.

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

931 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



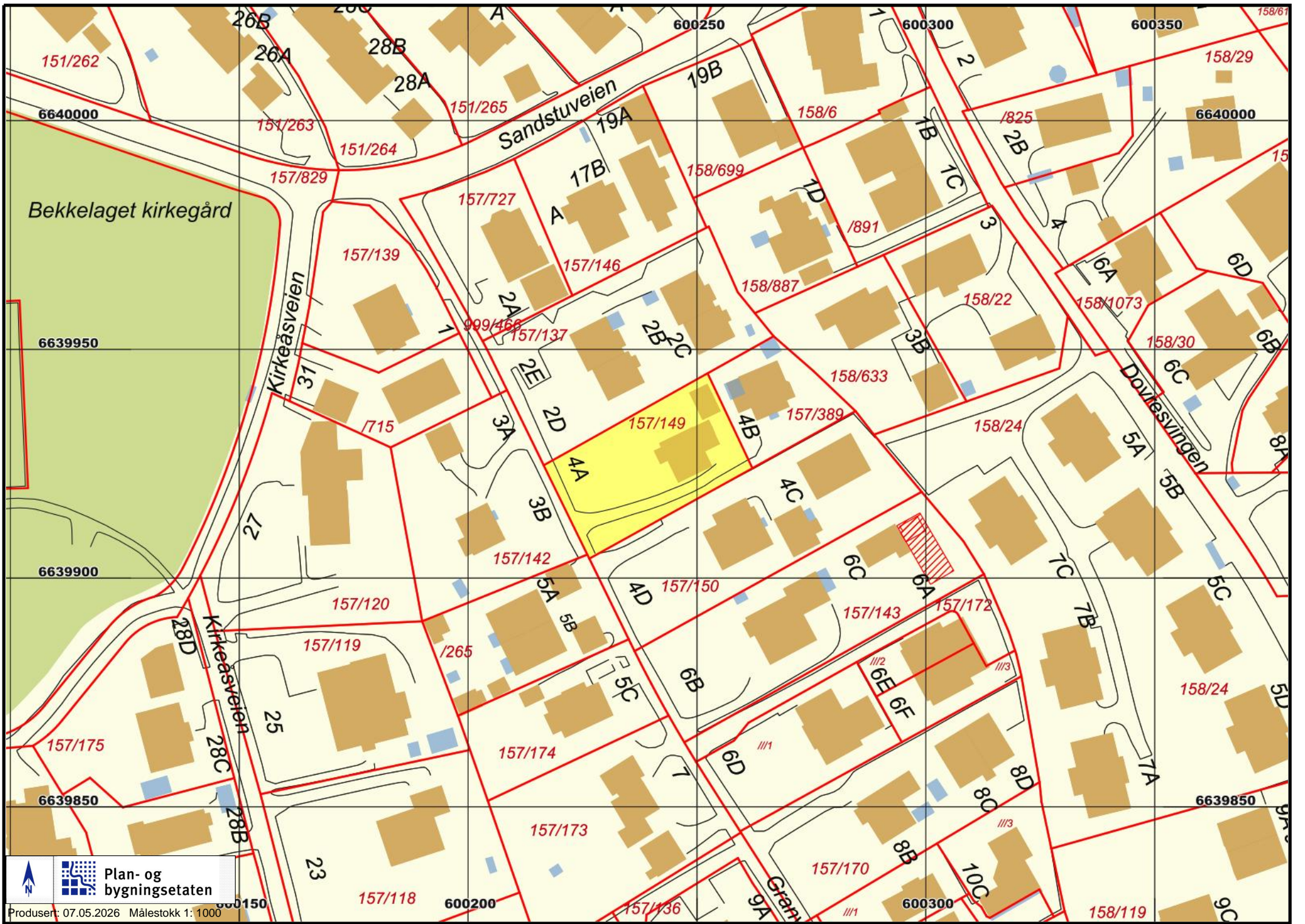
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



151/262

26B

26A

28B

28A

151/265

151/263

151/264

Sandstuveien

19B

158/6

600300

600350

158/29

6640000

6640000

Bekkelaget kirkegård

157/829

157/727

17B

158/699

/891

/825

157/139

157/146

158/887

158/22

158/1073

158/30

6639950

Kirkeåsveien

999/466

157/137

2B2C

3B

3

158/633

157/389

158/24

Davidsvingen

/715

157/149

4B

4A

157/142

157/142

157/150

157/143

157/172

158/24

5A

5B

6639900

27

157/120

/265

157/119

157/174

157/173

6B

6C

6E

6F

7C

7B

158/24

5D

157/175

28D

Kirkeåsveien

28C

28B

25

6639850

6639850

23

157/118

600200

157/136

9A

157/170

600300

10C

158/119

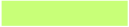

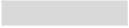

9C




Plan- og bygningssetaten


Produsert: 07.05.2026 Målestokk 1: 1000


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


-  40 - Friområde/park
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei


 913 - Formåavgrensning


 930 - Reguleringslinje


 Formålgrense

 Foreløpig plan


 Plangrense (gammel lov)


 Regulert eiendomsgrense

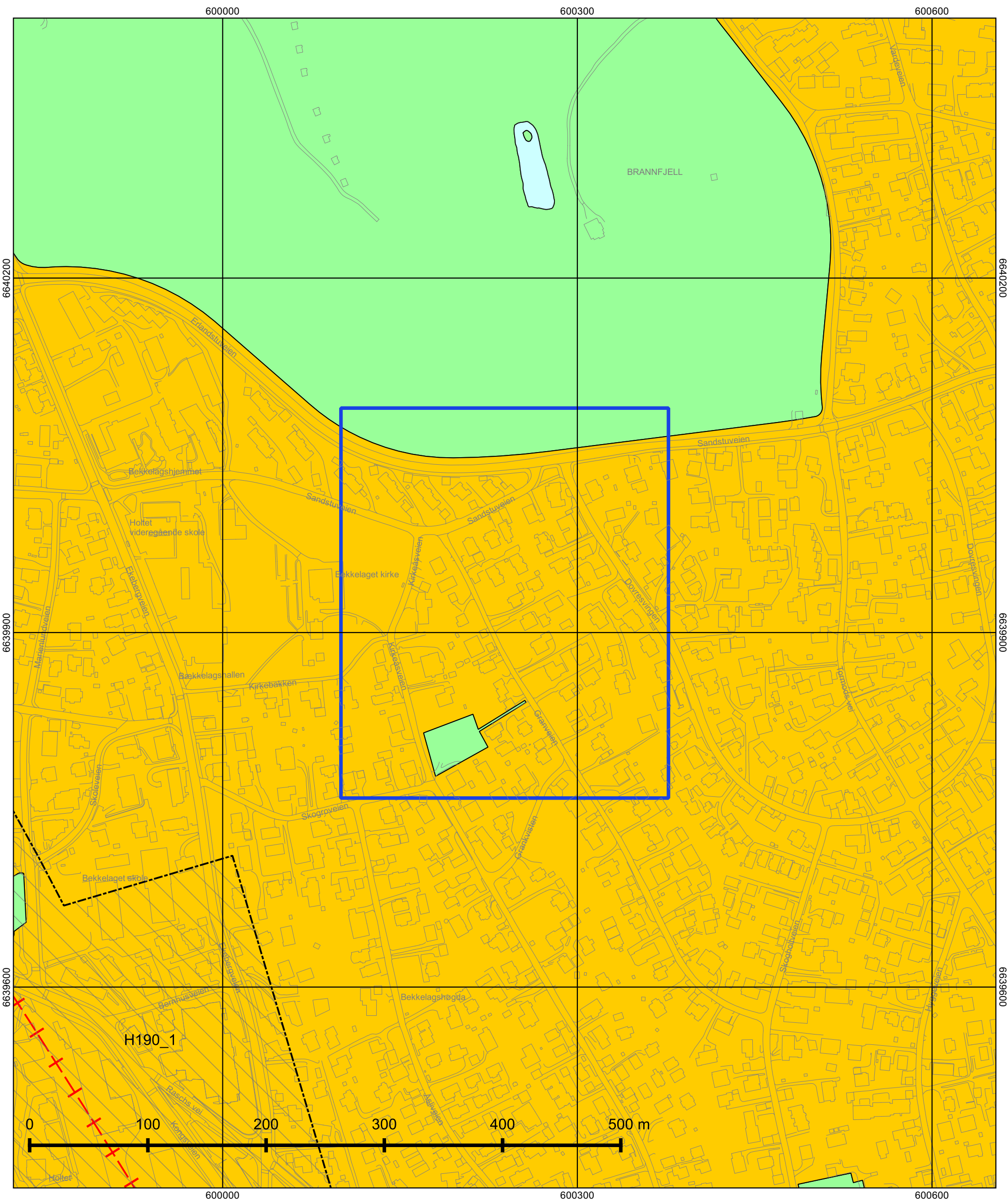
 Byggegrense

 Intern gangvei

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

 Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr.: 157505/86532337

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger. Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

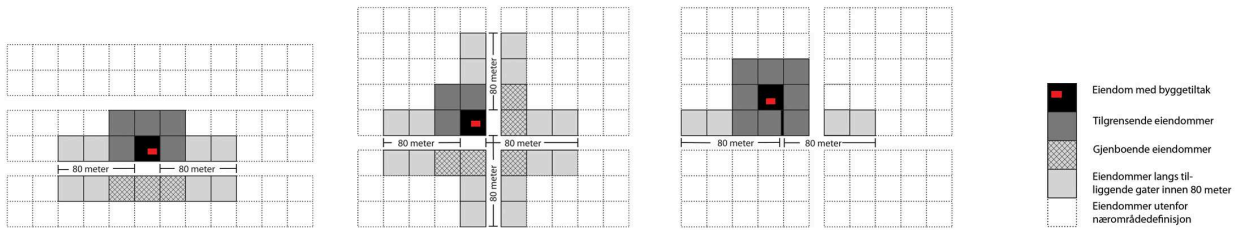
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



*Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger
langs vei/gate*

*Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i
vei-/gatekryss*

*Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak
bebyggelse langs vei/gate*

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggeproper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

”Moderhusets” (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og ”moderhuset” et romslig utareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

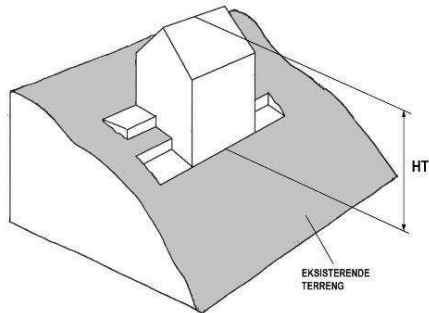
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekke drag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, ”Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny” vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

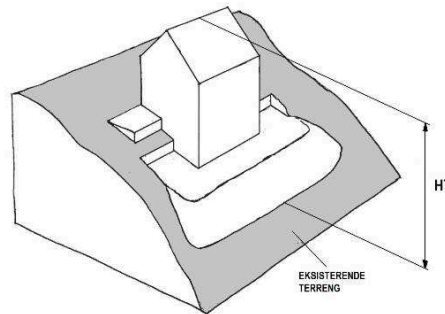
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebyggt areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nrområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nrområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



Oslo kommune
Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-157/149	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 29 659,30
Eiendomsadresse:	Granveien 4A 1178 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 7 188,00
Fakturamottaker:	Strand Kari Granveien 4 A 1178 OSLO		
Eiernavn:	Strand Kari	Totalt	NOK 36 847,30

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	9 206,22	0,00	26040000044985023	12051147	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			9 206,22					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	7 188,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	8 182,54
Vann- og avløpsgebyr	21 239,76
Totale avgifter	36 847,30

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0050
Adresse	Granveien 4 A		
Postnr.	1178	Sted	OSLO
Selgers navn	Kari Strand		
Selgers navn	Robin Osa Hoel		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

juni 2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

siden oktober 2018

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalnr.:

88071052

Våtrom

Initialer selger:

K S
R O

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovert i 2014 (forrige eier)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Ja (ikke for hånden, kan finne, utført Comfort).

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført som en del av totalrenovasjon v/ forrige eier

4. Ble sluk skiftet?

Nei Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført som en del av totalrenovasjon v/ forrige eier

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført som en del av totalrenovasjon v/ forrige eier

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført som en del av totalrenovasjon v/ forrige eier

Initialer selger:

K S
R O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet utekran i 2020 Nytt toalett og servantarmatur på toalett i 2. etasje i ca 2022 Forlenget rør og avløp på kjøkken ved oppussing i 2024

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nordstrand rør (utekran) Comfort Bryn (toalett) Rørleggersentralen AS (kjøkken)

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Nei Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Forrige eier fikk skiftet tak på huset i 2006

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Forklar:

Initialer selger:
K S
R O

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Informasjon kan finnes via forrige eier

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele huset og carport malt i 2020. Kledning ble gjennomgått, noen få bord ble byttet, den originale kledningen var i god stand.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Akershus malerservice

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Nei Ja

Hvilke endringer er gjort?

Initialer selger:

K S
R O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vei ikke nøyaktig når, utført v/ tidligere eiere

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

Nei Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja, antar at tidligere eiere brukte faglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skifte av stikkontakter, brytere/dimmere. ledning til nye lyspunkter og utvendige kabler ved oppussing i perioden 2018-2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Nei, har ikke papirer på arbeid utført v/ tidligere eiere.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Initialer selger:

K S
R O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

- Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

- Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

- Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

- Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

- Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

- Nei Ja

Beskrivelse:

Ja, huset har et påbygg (stor entré med kjellertrapp i 1. etasje og 1 soverom i 2. etasje), utført i 1948 Carport fra 1988

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

- Nei Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

- Nei Ja

34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

- Nei Ja

Beskrivelse:

Har observert noe vi tror er skjeggkre i en periode etter at esker fra barndomshjem kom i hus. Bekjempet med limfeller og spray.

Radon

Initialer selger:

K S
R O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ble malt og taket ble rensset i 2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Ja, se punkt om maling av fasade

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Beskrivelse:

Ja, det er utstedt eksepdisjonsdokument på eiendommen.

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Initialer selger:

K S
R O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Se grunnbok

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Nabo har tinglyst rett til å kjøre til sin eiendom i oppkjørselen

Initialer selger:

K S
R O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringssselskapet 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.05.2026

Signert av Kari Strand

Signert av Robin Osa Hoel

Initialer selger:
K S
R O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):