

Boa



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

GRANVEIEN 4 B

PRISANTYDNING

Enebolig med hage og garasje | Solrik terrasse på 23m². |
Fjordutsikt | Oppussingsmuligheter | God planløsning

BRA-I

OM EIENDOMMEN

Granveien 4B er en romslig enebolig med garasje, gode oppholdsrom og en solrik terrasse på rundt 23 m². Huset har en solid grunnstruktur og en planløsning som gir fire soverom samlet i 2.etasje, store stue- og spisestueflater og praktiske kjellerrom. Garasje og lagringsloft. Boligen har fått enkelte ytre oppgraderinger, som ny kledning mot syd og øst i 2026 og utskifting av flere vinduer i 2010. Innvendig er mye av innredningen eldre, noe som gir et svært godt utgangspunkt for deg som ønsker å modernisere og skape et hjem som passer dagens standard og egne preferanser. Her ligger alt til rette for å bygge nye bad, oppgradere kjøkkenet og løfte boligen til et moderne nivå, samtidig som du beholder den gode romfølelsen og den klassiske strukturen.

Høydepunkter:

- Romslig enebolig med garasje og utebod
- Solrik terrasse på ca. 23 m² og hage
- Fire soverom
- Ny kledning og vinduer
- Peis i stue
- Lagringsloft
- God planløsning med stort potensial

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Enebolig
Eierform	Fast eiendom

ØKONOMI

Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing kjøte	kr 545
Pantattest kjøper	kr 300
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 19 900
Dokumentavgift	kr 316 250

VISNINGER

20.09.2026 kl. 14:00 –15:00

INNHold OG BESKRIVELSE

Entré

Entréen gir en ryddig start på boligen med plass til yttertøy. Hallen binder etasjene sammen på en praktisk måte og viser den klassiske strukturen fra byggeåret. Overflatene er av eldre dato, noe som gir gode muligheter for å skape en mer moderne og innbydende velkomst.

Stue

Stuen har gode vindusflater som slipper inn mye dagslys. Flere av vinduene ble skiftet i 2010, noe som gir god komfort. Rommet har god plass til både sofa og spisegruppe, og peisen med innsats gir en naturlig varme og et hyggelig samlingspunkt. Fra stuen er det direkte utgang til en delvis overbygget terrasse på ca. 23 m² med sol fra midt på dagen og utover.

Spisestue

Spisestuen ligger i tilknytning til stuen og har en fin flyt mellom rommene. Herfra går man rett ut til hagen via en trapp, noe som gjør det enkelt å ta måltider ut på varme dager. Rommet har en enkel og funksjonell utforming som gir mange muligheter for å skape en sosial og praktisk sone.

Kjøkken

Kjøkkenet har en praktisk planløsning med god arbeidsflate. Innredningen er fra 1996, og rommet er klart for en oppgradering dersom man ønsker et mer moderne uttrykk. Størrelsen gir gode muligheter for å etablere lagringsløsninger, integrerte hvitevarer og en effektiv arbeidsflyt.

Bad 2.etg

Badet ble bygget nytt i 1996 og har vindu som gir naturlig lys og lufting. Rommet har varmekabler og en romslig utforming med innbygd badekar, to servanter og wc. Her er det gode muligheter for å etablere et moderne bad med dagens standard.

Vaskerom/wc 1.etg

Vaskerommet ble flislagt i 1996 og ligger praktisk plassert i første etasje. Rommet har varmekabler, skyllekum, wc og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Overflatene er eldre, og rommet egner seg godt for modernisering. Her kan man etablere et effektivt vaskerom kombinert med gjestettoalett.

Soverom

Boligen har fire soverom samlet i andre etasje. Rommene har fine størrelser og naturlig lys. Overflatene er eldre, noe som gir mulighet for å tilpasse hvert rom til ulike behov som barnerom, kontor, gjesterom eller hovedsoverom. Etsjen har en god struktur som gjør det enkelt å skape en rolig og funksjonell privat sone.

Lagring

Kjelleren består av flere rom som egner seg godt til lagring. Grunnmuren er synlig i deler av kjelleren, og rommene har en enkel utforming som gjør dem praktiske for oppbevaring av sesongutstyr, verktøy og sportsutstyr. Her er det også direkte forbindelse til garasjen, noe som gjør adkomsten enkel. I tillegg har du lagringsloft med nedfellbar stige og utebod på hele 9 m².

Terrasse og hage

Terrassen er på ca. 23 m² og delvis overbygget. Den ligger godt til i forhold til sol, med sol fra rundt kl. 12 og videre utover ettermiddagen. Terrassen fungerer som et fint uteområde for både avslapning og måltider, og den direkte overgangen fra stuen gjør den lett å bruke i hverdagen. Hagen er flat og lettstelt, med plass til lek, planting eller en enkel uteplass. Trappen fra spisestuen gir en praktisk forbindelse mellom inne- og uteområdene.

Garasje og parkering

Garasjen ligger i tilknytning til kjelleren og gir trygg og praktisk parkering. Garasjen har god plass til bil, sykler og utstyr. Her er det enkelt å organisere med hyller eller arbeidsbenk for den som ønsker mer struktur. I tillegg har eiendommen en egen parkeringsplass på tomten.

Beliggenhet

Granveien ligger på Bekkelagshøgda, i et rolig og godt etablert villastrøk i Bydel Nordstrand, med Bekkelaget kirke som et kjent landemerke rett i nærheten. Området er for det meste bestående av eneboliger og gatene bærer tydelig preg av det, med romslige tomter, varierte hus og en atmosfære som oppleves stabil og godt vedlikeholdt. Strøket kan beskrives som rolig og sentralt på én gang, med gode naboer og kort vei både til byen og til marka, og det er nettopp den kombinasjonen som gjør Bekkelagshøgda attraktivt: du bor skjermet og grønt, men aldri langt unna verken sjøen, sentrum eller service.

Nærhet til skole og barnehage

Barneskolen for området er Bekkelaget skole, som ligger i praktisk gangavstand med skolevei gjennom rolige boliggate. Ved ungdomsskolealder, er Brannfjell skole naturlig neste steg, også den innenfor kort avstand. Barnehagetilbudet er godt dekket lokalt, med Bekkelaget Kirkes barnehage som nærmeste alternativ, og Frierveien barnehage og Christiania Barnehave Nordstrand som gode alternativer litt lenger unna.

Offentlig transport og kommunikasjon

Fra holdeplassen Bekkelagshjemmet, bare noen minutters gange unna, går trikkelinjene 19N og 74, og litt lenger bort ved Holtet stopper også linje 13 og 19. Vil man ha T-bane, er Brattlikollen med linjene 1 og 4 innenfor gangavstand. I tillegg ligger Nordstrand togstasjon en kort kjøretur unna for dem som foretrekker tog inn til Oslo S. Til sammen gir dette flere reelle valg for turen inn til byen, uansett om man skal til sentrum, Bjørvika eller andre kanter av Oslo, og gateparkering i nærområdet oppleves som enkelt for dem som kjører selv.

Fasiliteter og shopping

Hverdagshandelen er løst rett i nærheten. Lokalsenteret på Sæter dekker det aller meste av daglige behov med dagligvare og et knippe andre butikker og tjenester, og bare et par minutter unna ligger Lambertseter senter, et av de mer komplette kjøpesentrene i denne delen av byen. Der finner man blant annet Kiwi, apotek, klesbutikker, frisør og en rekke andre tjenester samlet på ett sted, slik at man ofte kan krysse av hele handlelisten i én tur. Langs Nordstrandveien og Ekebergveien ligger dessuten flere mindre butikker, bakerier og spisesteder, gode alternativer for dem som heller vil handle lokalt eller ta en kaffe i nabolaget uten å sette seg i bilen.

Aktiviteter og rekreasjon

For dem som vil holde seg aktive, er det kort vei til flere treningsmuligheter. Bækkelagshallen og aktivitetshallen ved Holtet videregående skole ligger begge i gangavstand og gir gode rammer for både organisert idrett og egentrening, mens Best Trening og Mudo Nordstrand er andre alternativer litt lenger unna for dem som vil variere treningsformen. Skogsområdene og høydedragene rundt Bekkelagshøgda innbyr til turer rett fra dørstokken, og terrenget med sine bakker og koller gjør området fint egnet for både gåturer og sykling. Nærheten til Ekebergskrånningen og det store friluftsområdet Ekebergsletta lenger nord gir dessuten enda flere muligheter for idrett og uteliv, med alt fra fotball og frisbeegolf til større arrangementer i løpet av året.

Lokale steder og attraksjoner

Bekkelaget kirke ligger som et naturlig midtpunkt i nabolaget, omgitt av grøntområder som gir en fin ramme for en rolig spasertur. Et lite stykke unna, i retning Ekebergskrånningen, ligger Ekebergparken, en av byens mest besøkte severdigheter med skulpturer, turstier og utsikt over fjorden, godt egnet for en tur til fots eller på sykkel uansett årstid. Nærheten til Bunnefjorden gir dessuten gode muligheter for dem som liker å være nær sjøen, enten det er en rolig spasertur langs vannkanten eller en tur ut for å se på båtlivet i området.

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 videreformidlet 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, befarng 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

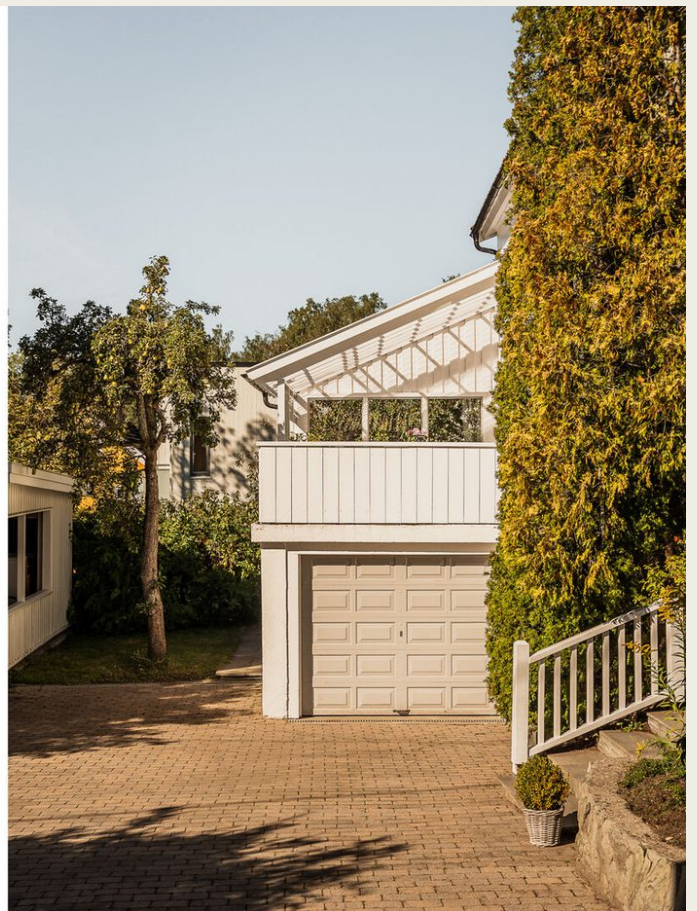
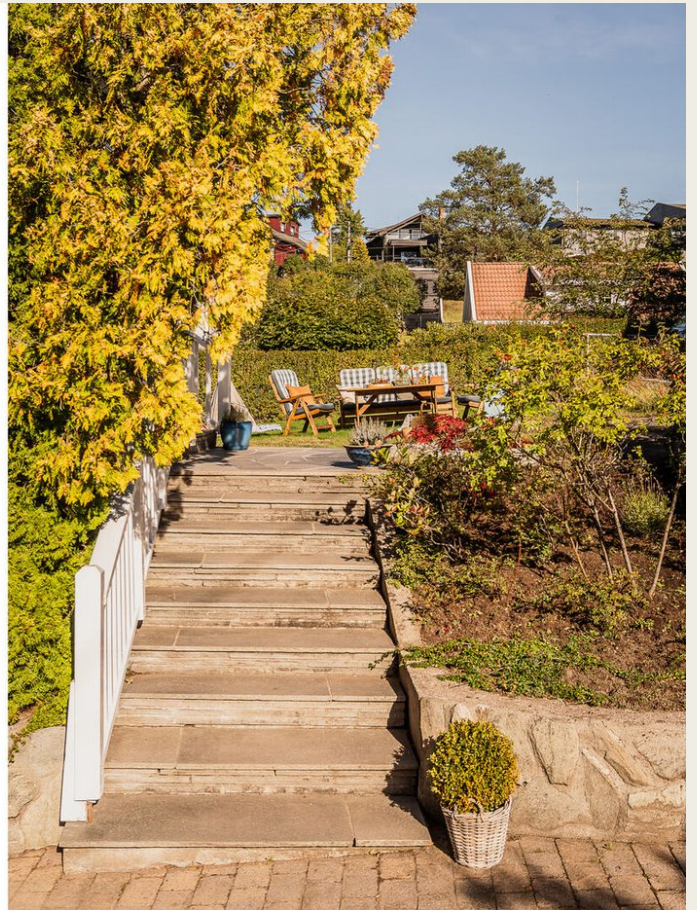
For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.













Første etasje





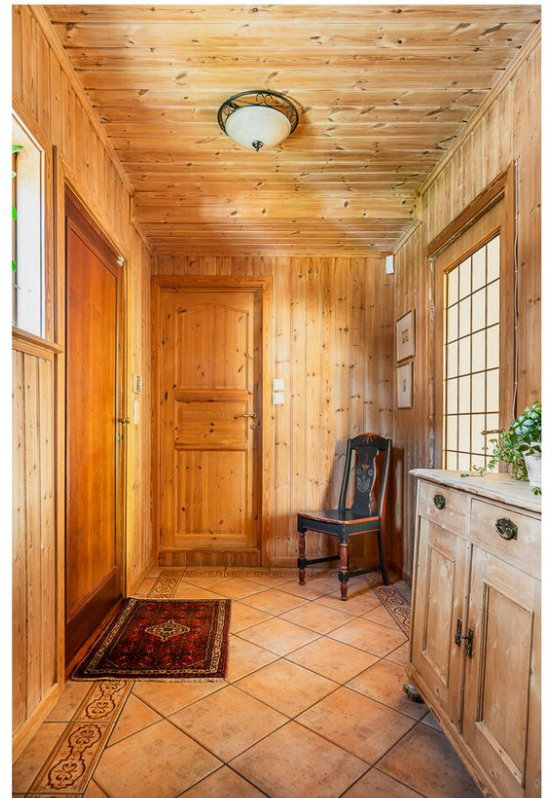














Andre etasje

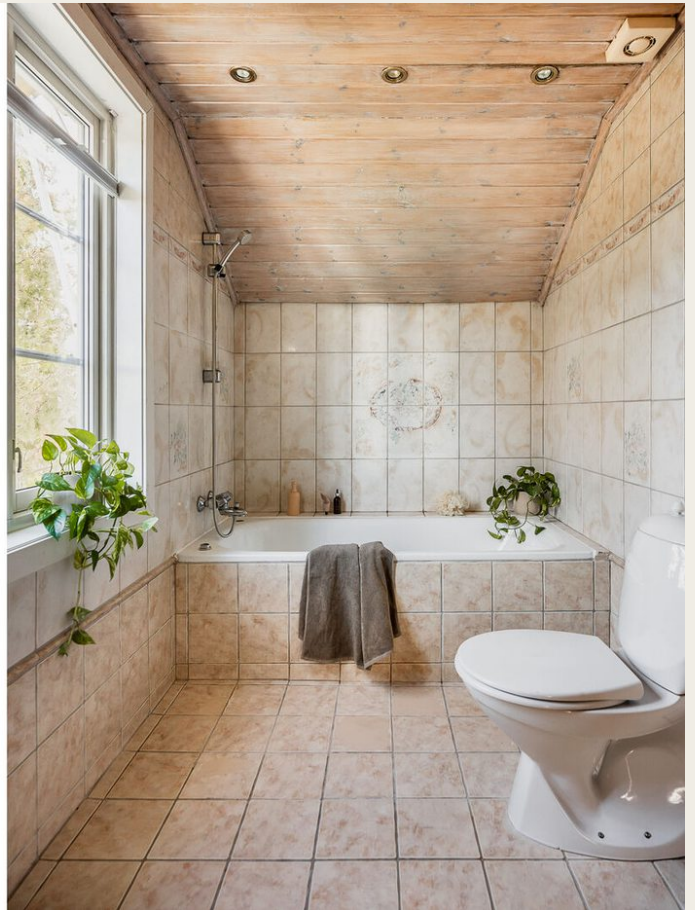




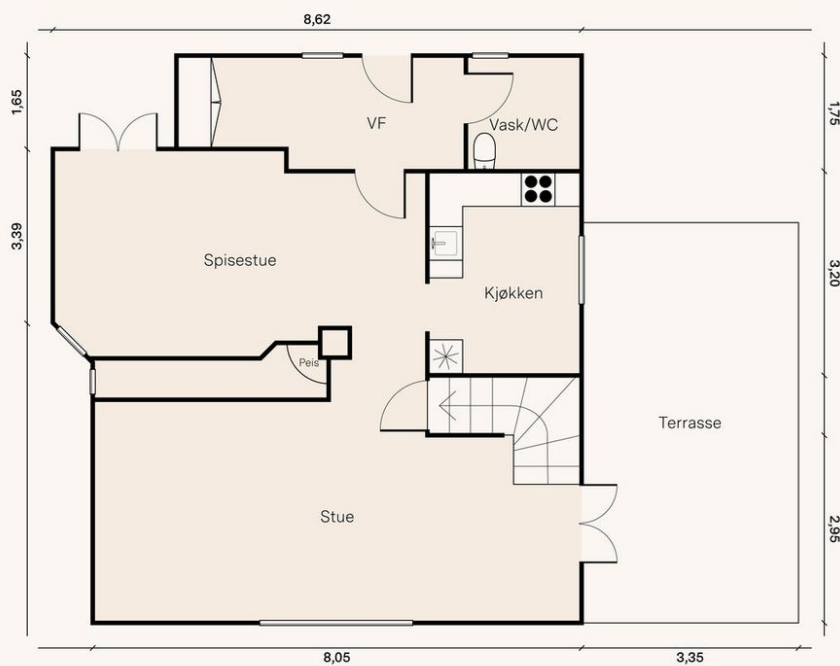








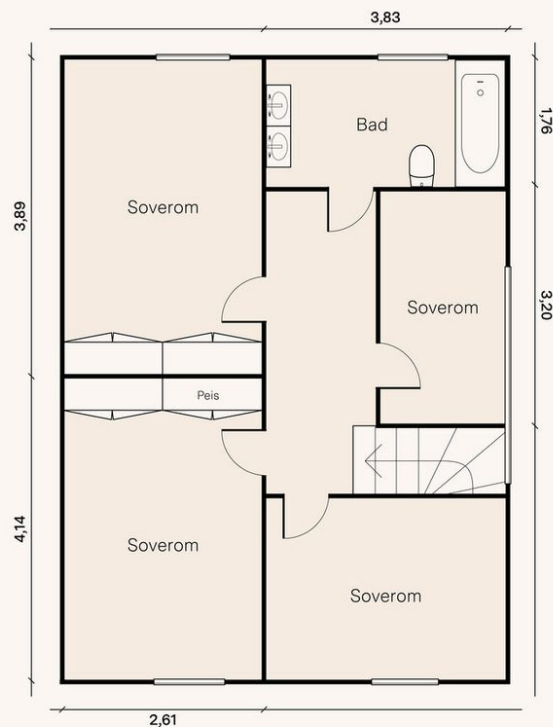
Underetasje



Granveien 4B

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

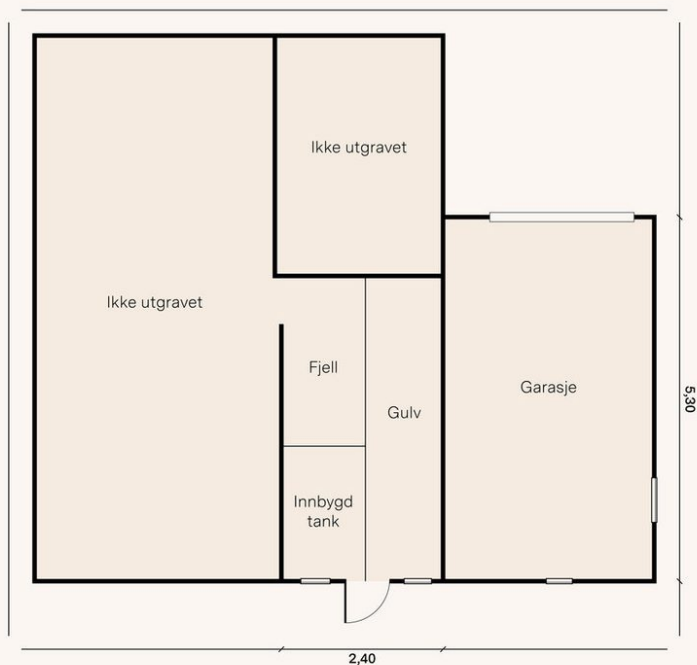
Boa



Granveien 4B

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

Boa



Granveien 4B

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

Boa









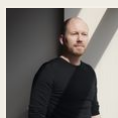








ANSVARLIG MEGLER



Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 911 43 672

stensrud@boaeiendom.no

v 4.2, 16/09/2026, kl: 11:56

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Boa EM Nordstrand

Oppdragsnr.

2-26-0079

Adresse

Granveien 4 B

Postnr.

1178

Sted

OSLO

Selgers navn

Torill Johanson

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?

2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1995

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende Forsikring

Polise/avtalenr.:

65914

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

T J

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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:

Alt rørarbeid på alle våtrom i 1996

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Finner ikke dokumentene

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran på både bad og vaskerom

4. Ble sluk skiftet?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye sluk

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:

Varmekabler i begge våtrom

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Finner ikke dokumentene

Vann/Avløp/Rør

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

Initialer selger:
T J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ 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:

Avløpsrør

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke

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

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?

Initialer selger:
T J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ 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

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

Beskrivelse:

Noe fuktighet fra sprekker i berget ytterkjeller

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

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

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Et rom omgjort til et kontor i 1995

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

Initialer selger:
T J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Montert nytt sikringsskap

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

30 år siden. Så dokumentene er forlagt.

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

Av hvem?:

El-tilsyn

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Noe småtteri som ble utbedret

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?

- ☒ 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?

Initialer selger:
T J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ 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

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 innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Noen få skjeggkre observert på badet og sukkermaur i gangen og på kjøkkenet

Radon

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:

Ny elektrisk garasjedør i 1996

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
T J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Montert av leverandør

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

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

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

Beskrivelse:

Grensekonflikt med Granveien 4C

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

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
T J

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

01.09.2026

Signert av

Torill Johanson

Initialer selger:
T J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nabolagsprofil

Granveien 4B - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

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

Skoler

Bekkelaget skole (1-7 kl.)	8 min
585 elever, 26 klasser	0.7 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	20 min
550 elever, 32 klasser	1.6 km
Ekeberg skole (1-7 kl.)	19 min
825 elever, 34 klasser	1.7 km
Kastellet skole (1-10 kl.)	21 min
605 elever, 33 klasser	1.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	9 min
593 elever, 36 klasser	0.7 km
Lambertseter videregående skole	20 min
825 elever, 30 klasser	1.6 km
Kongshavn videregående skole	6 min
550 elever	3.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

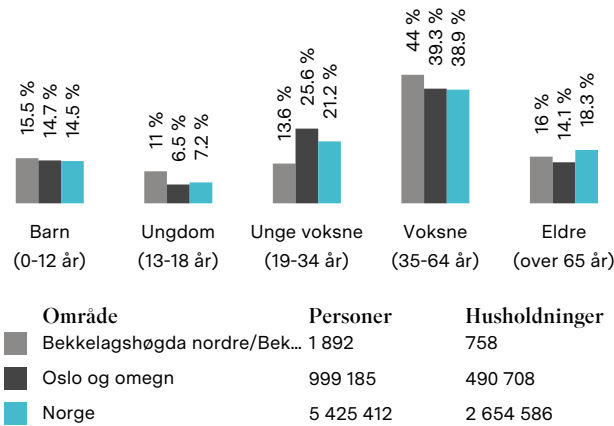
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

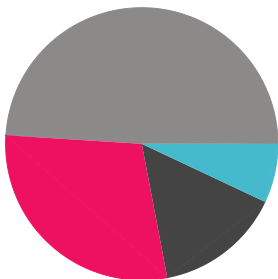
10 min



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

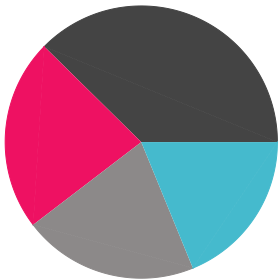
4 min



Apotek 1 Holtet

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



21% i barnehagealder
38% 6-12 år
19% 13-15 år
23% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



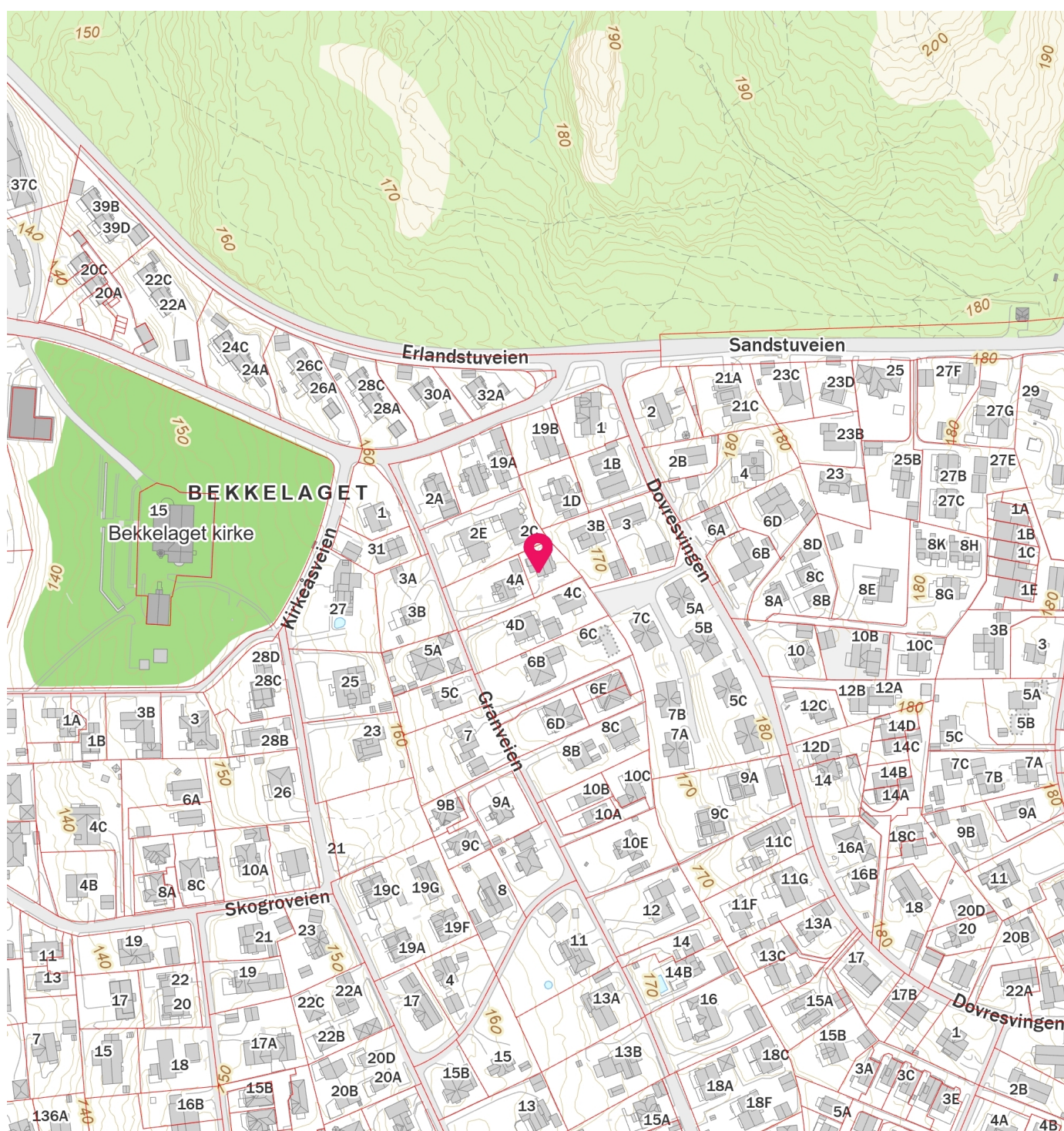
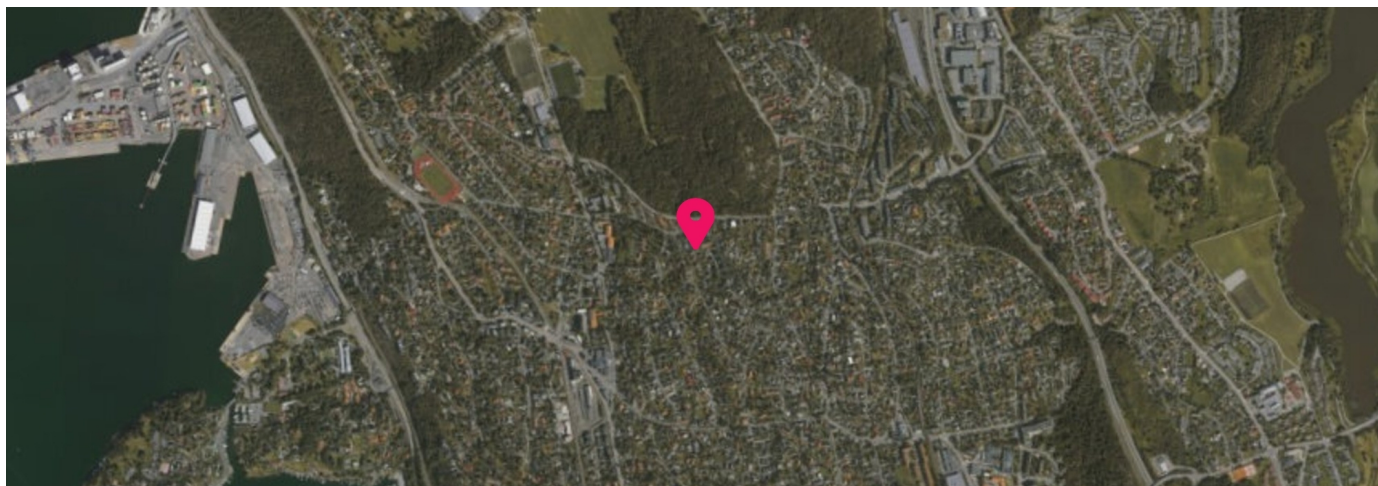
0%

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%





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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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.

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:

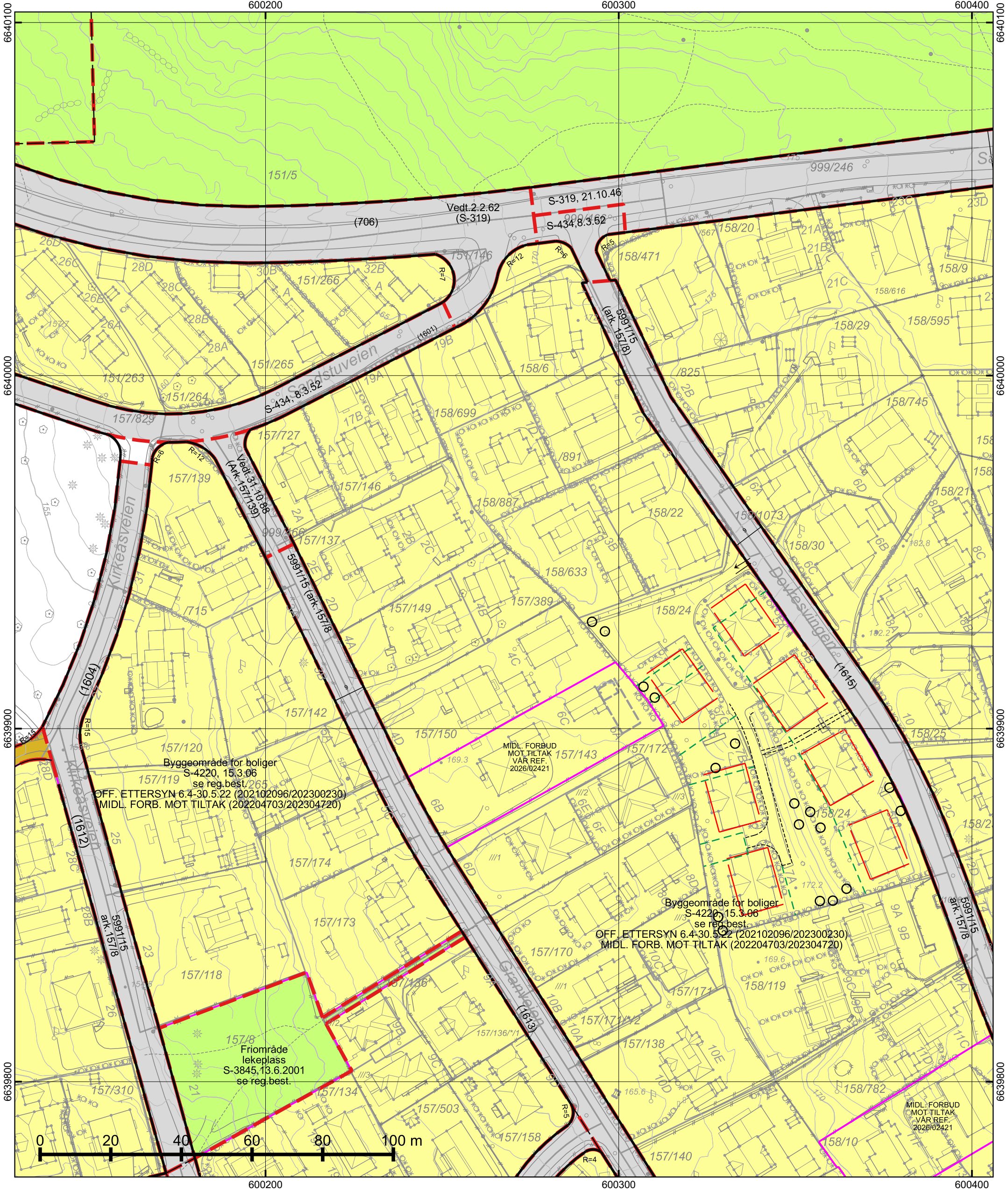
0301-157/389	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 27 632,97
Eiendomsadresse:	Granveien 4B 1178 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Johanson Torill Granveien 4b 1178 OSLO		
Eiernavn:	Johanson Torill	Totalt	NOK 27 632,97

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	13 902,29
Vann- og avløpsgebyr	13 493,68
Totale avgifter	27 632,97

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 31.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162331/ 86538857

Adresse: Granveien 4

Gnr/Bnr: 157/389

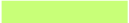
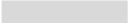
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

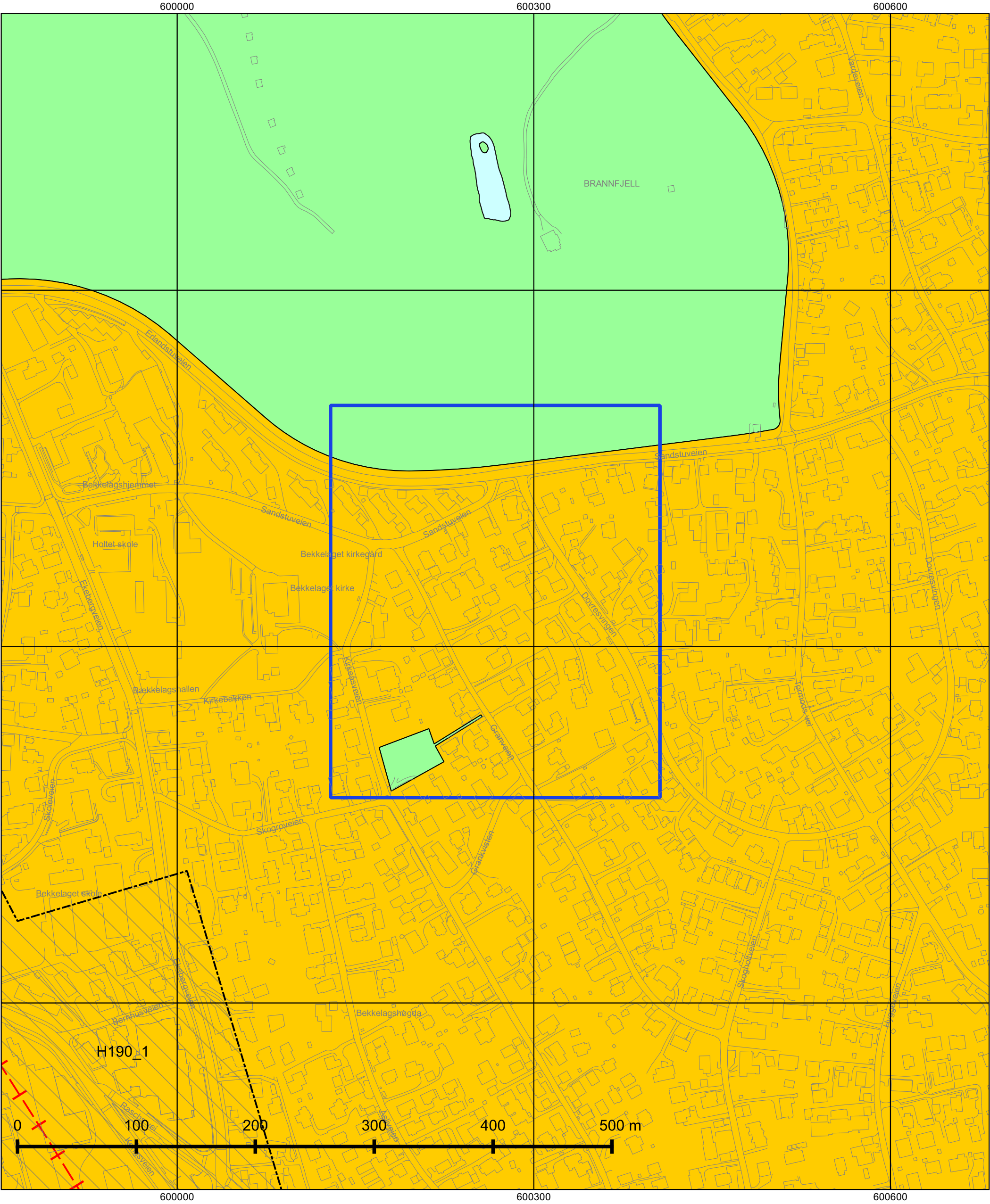
	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Regulert eiendomsgrense
	Byggegrense
	Intern gangvei
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

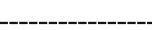
	Inn-/utkjøring
	Eksisterende tre som skal bevares

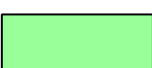
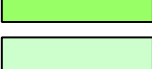
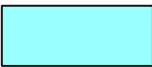
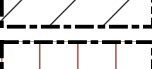
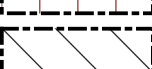
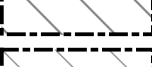


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Osl Dato: 31.08.2026 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 162331/86538857 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
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	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

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO	
D.J.nr. 4086	
Mottatt	4. DES. 1952
Gnr.	Bnr.
Bl. nr.	

TILSYNSRAPPORTER

Byggherre

John Sogaard

Ansvarshavende

Hans Storbuckin

11/12 52

Approbert

Påbegynt

16/12-52

Ferdigattestert

Han ferdigattestert
19. 1. 58. O.M.

Indigattestert med 27/58 EB

Arbeidets art

Enebolig (til- og ombygging av bygg)

G.nr.

b.nr.

pars.

Matr. nr.

157

389
1149

4
Granveien

M

Fortegnelse over bilag:

Eksp.dokument,
anmeldelse

Bygningssjefens

J.-nr. 00679

Bygningsanmeldelse

Ombygning av 2. etg. loftsbld.

angående

på matr.-nr.

for

anmeldt ved

Ansvarshavende

Innlevert

Approbert

19

Gateopparbeidelse

Sendt veivesenet

Godkjent

Sendt oppmålingssjefen

Oppmålingssjefen varslet

19

Sendt kloakkvesenet

Innredningsattest utstedt

Sendt helserådet § 142, 4

Feiermesteren varslet

19

og godkjent

19

Ferdigattest utstedt

Oppført på skattetakst rapport for

måned 19

Meddelt statistisk kontor

Sendt heisinspektøren

Sendt brannsjefen

Sendt parkvesenet

Matr.-nr.

J.-nr.

gm. 157 hnr. 389

4b Granar

Arbeidets art

Forandringsarbeide i våningshus.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
<u>Granveien 4 b.</u>	<u>Gnr. 157, bnr. 389.</u>	<u>01/1296.</u>

Byggherre

Ansvarshavende

Herr Sigurd Andersen
Granveien 4 b

Tømmermester Bj. Bisgaard
Birch Reichenwalds gate 31

Bekkelagshøgda.

Oslo 4.

OV/VÅ.

Dato

11. desember 1965.

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

O. Verndal

Bygningsinspektør

O. Verndal.

Arb **Påbygg**

Arbeidssted Granveien 4 B	Matr.nr. Gnr.157, bnr.389	J.nr. 82/1211
-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------

Byggherre

**Cato Hellesjø
Granveien 4 B**

OSLO 11

OF/GS

Ansvarshavende

**Tømrer Trekør
Birgitte Hammers vei 11**

OSLO 11

Dato

12. september 1983

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

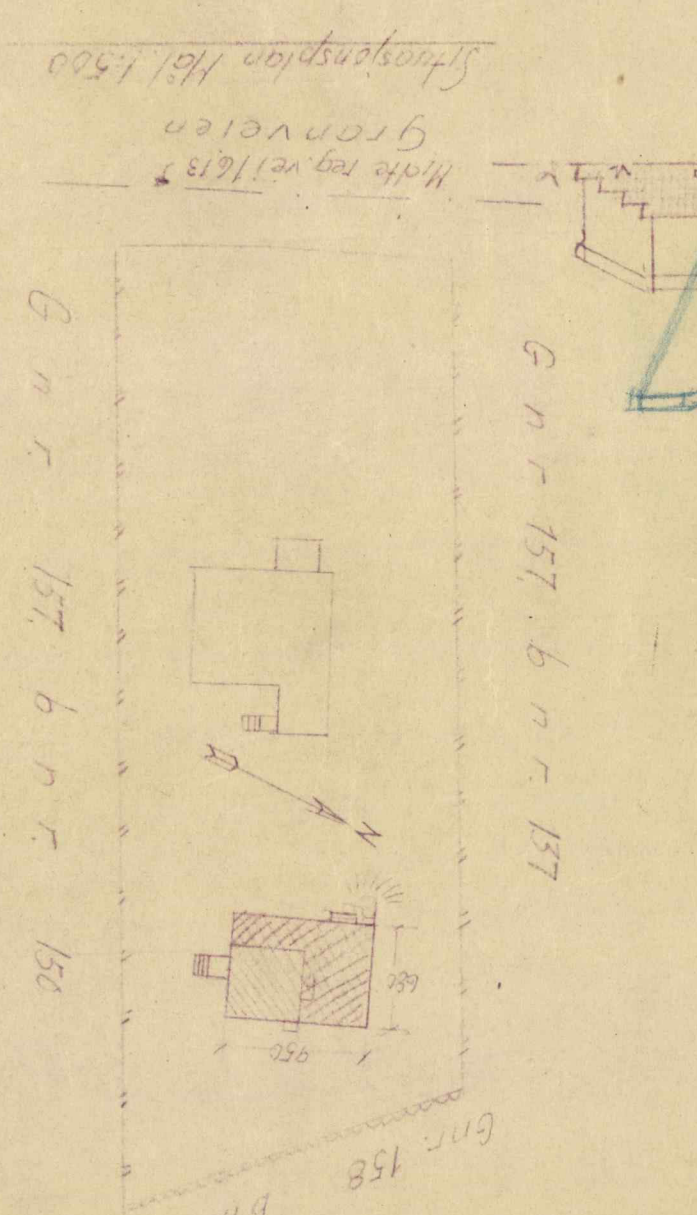
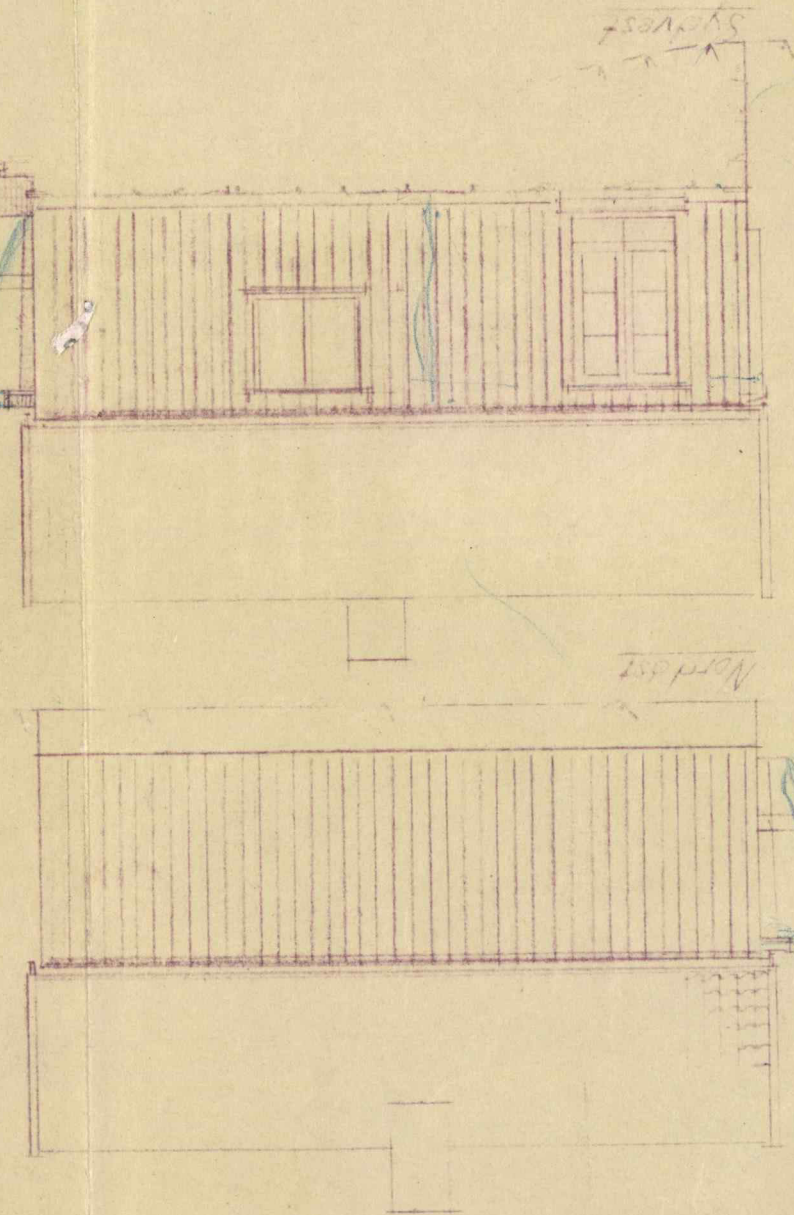
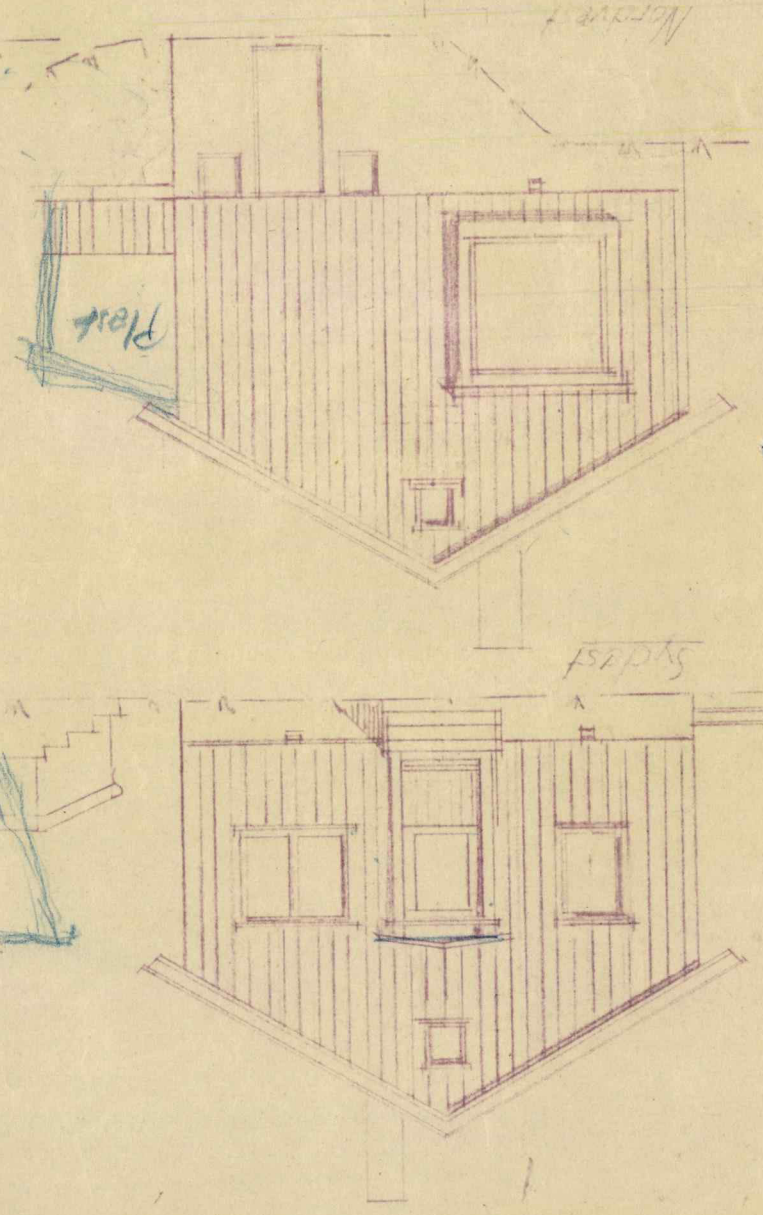
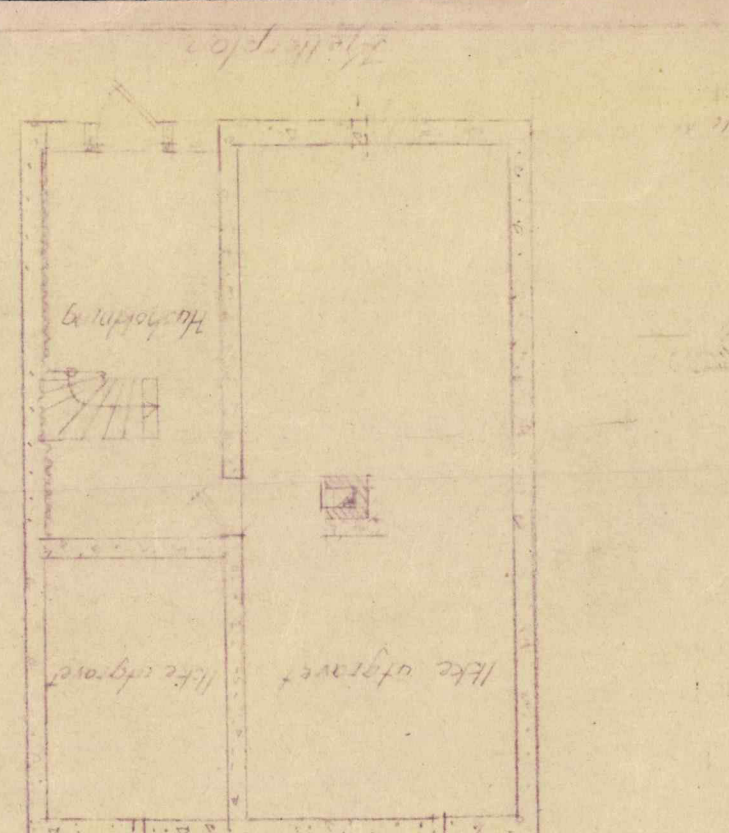
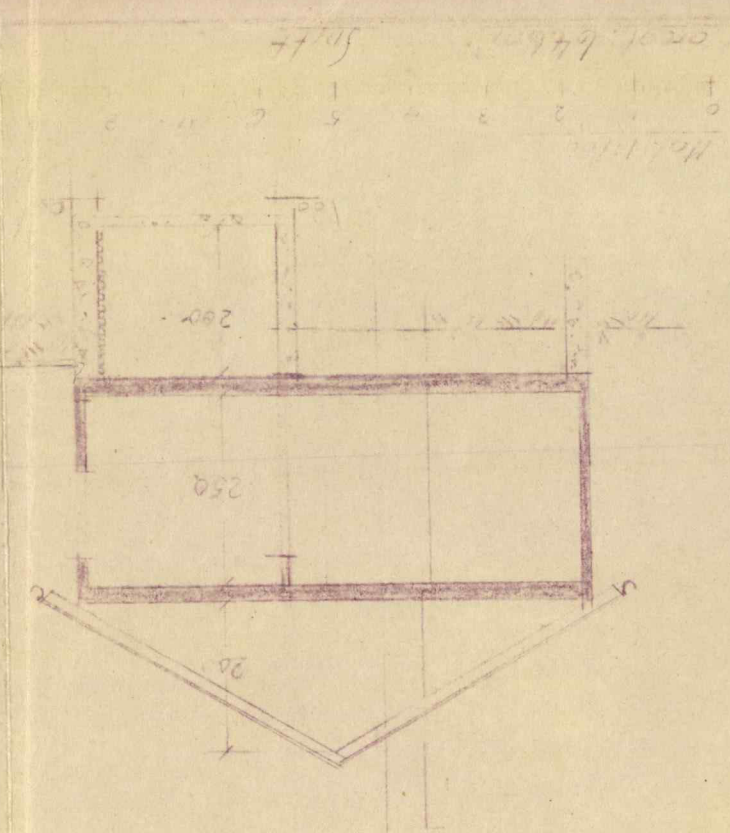
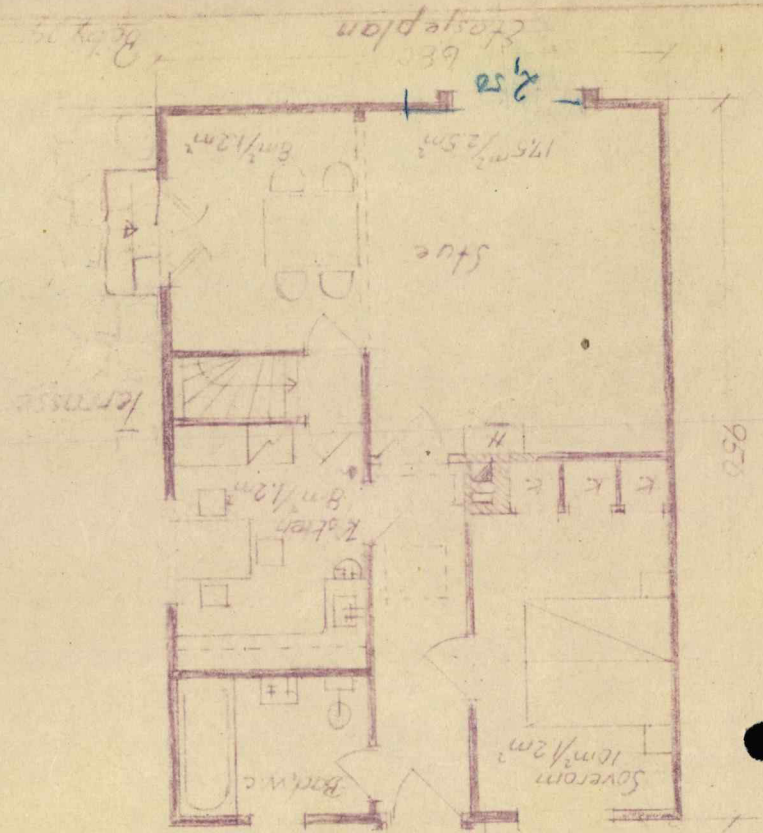
For bygningssjefen



Bygningsinspektør

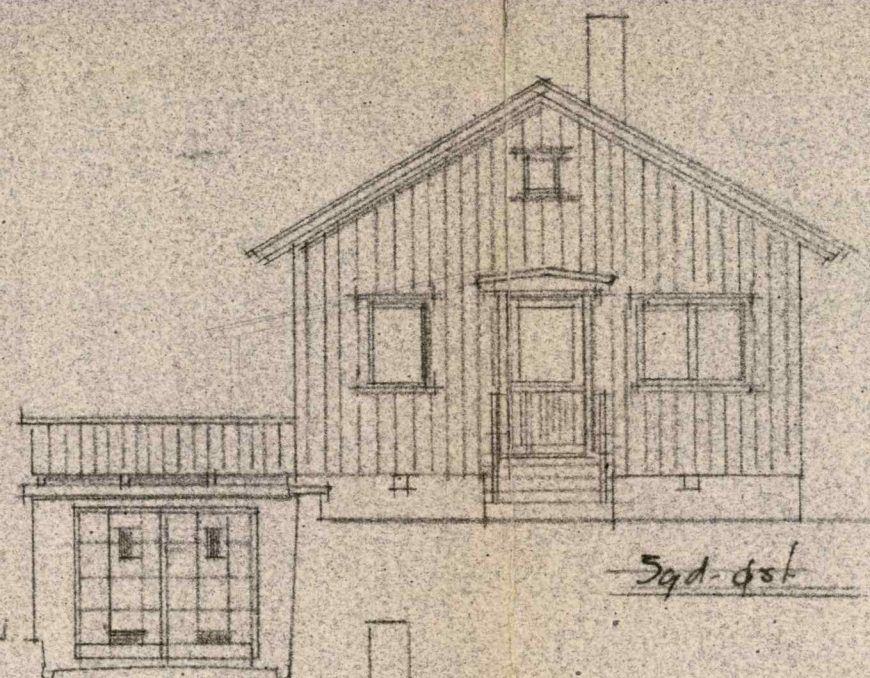
O. Fjellanger

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

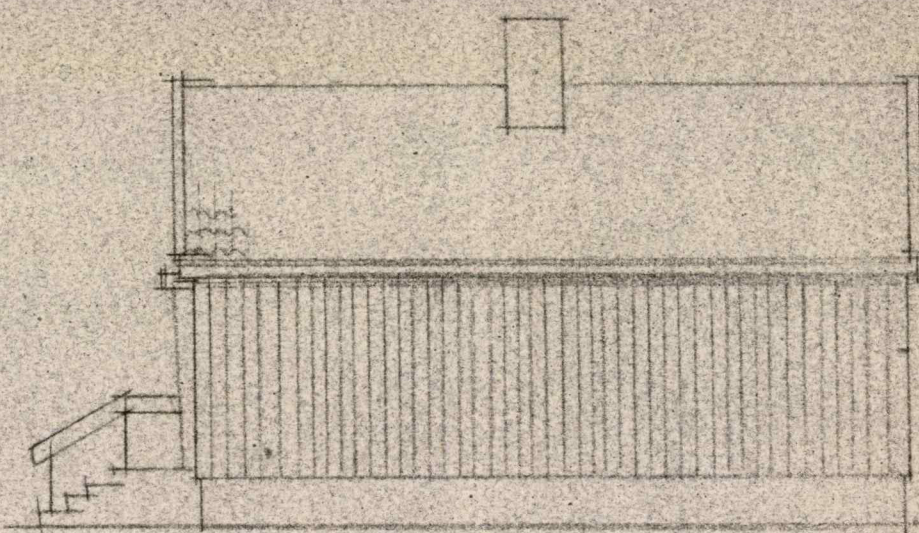


Bygning og tryk til vangsbus
Ligning og tryk til vangsbus
Ligning og tryk til vangsbus
Ligning og tryk til vangsbus

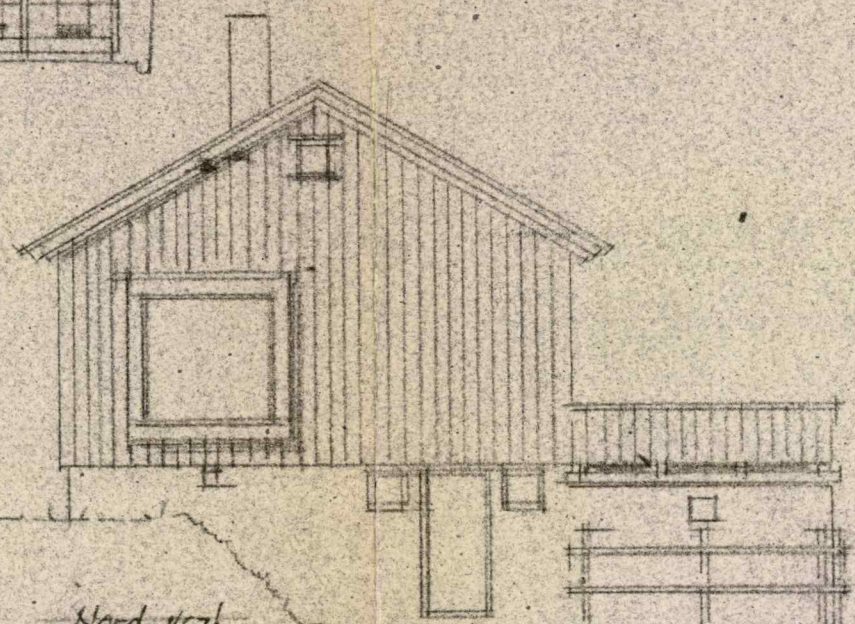
for indkøbsliste.
for bygning og tryk til vangsbus
for bygning og tryk til vangsbus
for bygning og tryk til vangsbus



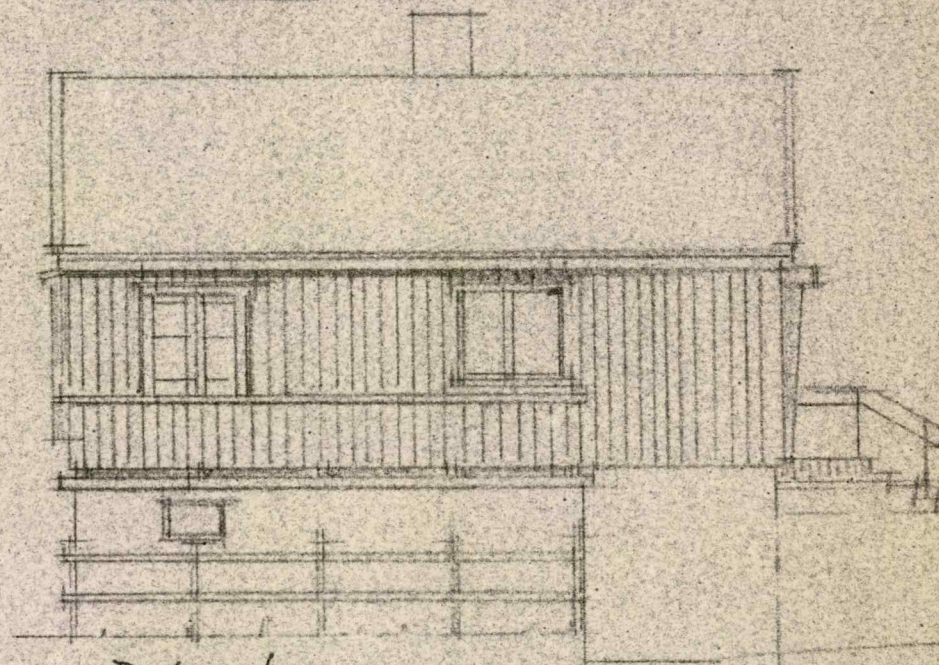
Syd-øst



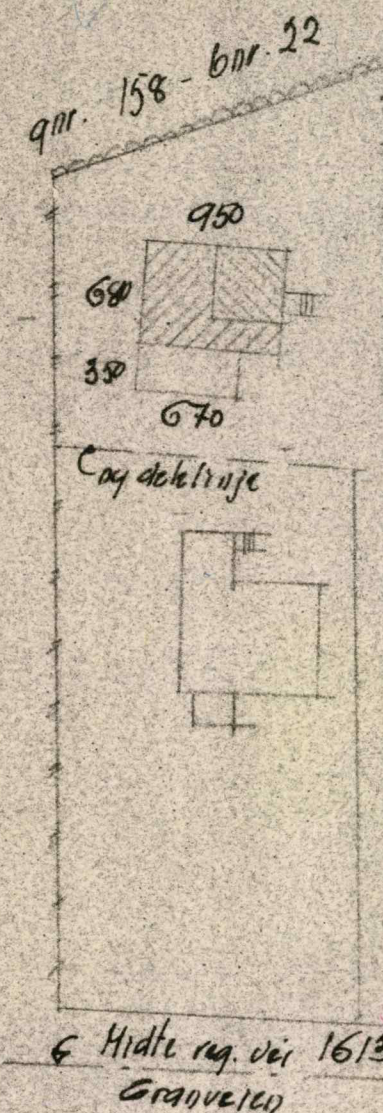
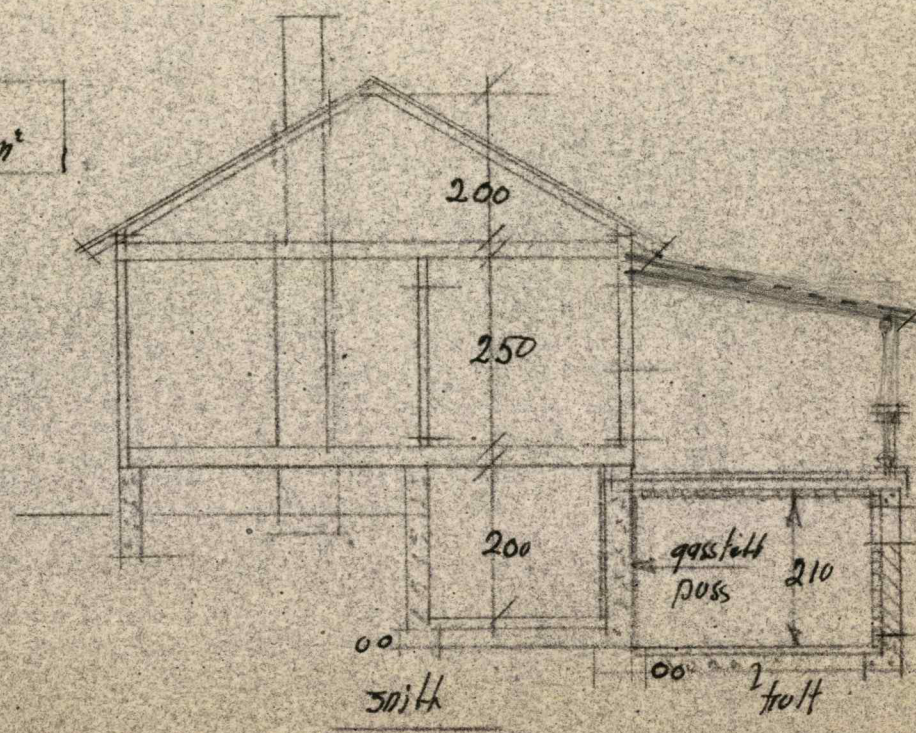
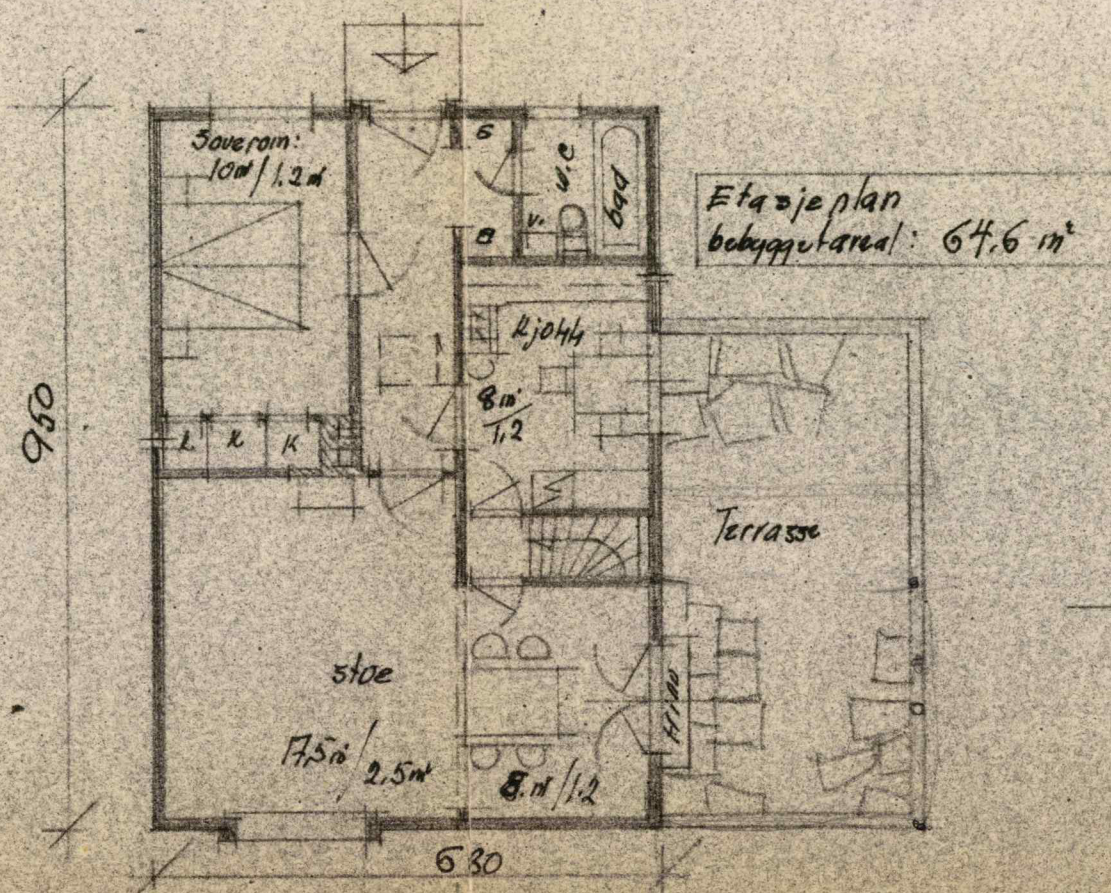
Nord-øst



Nord-vest



Syd-vest



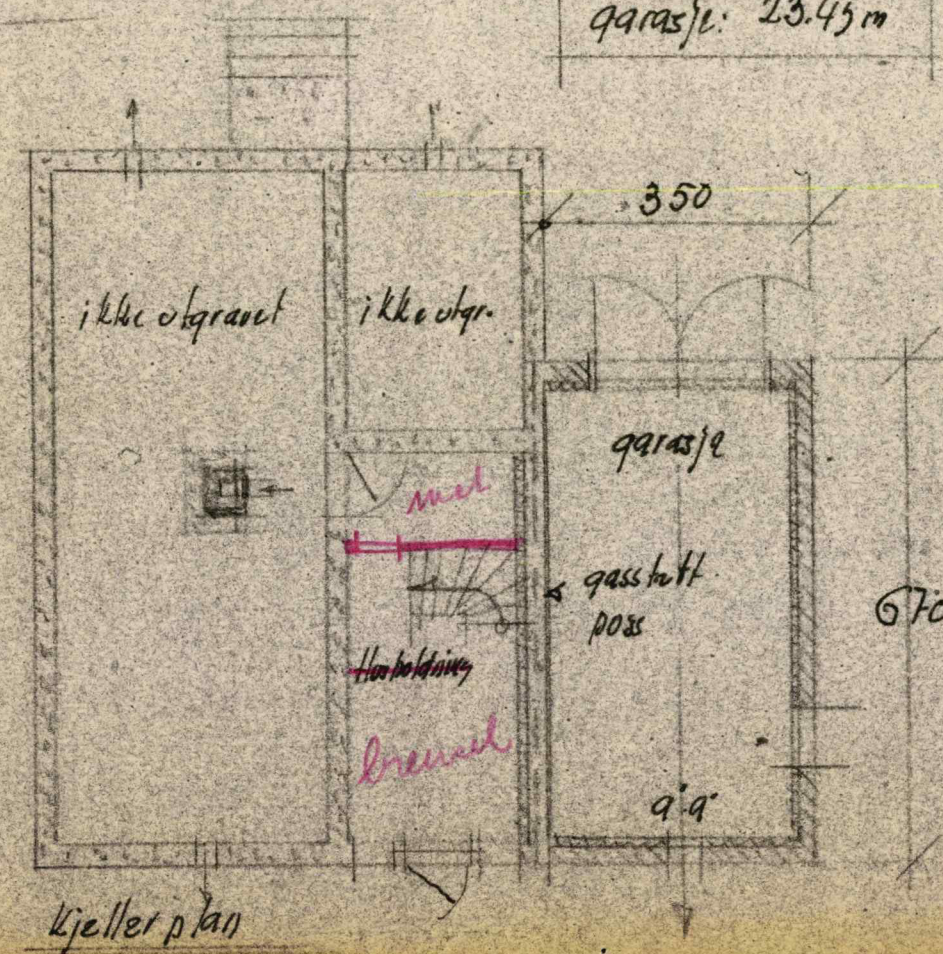
Situasjonsriss
m = 1:500

Gnr. 157 - bnr. 150

Gnr. 157 - bnr. 137

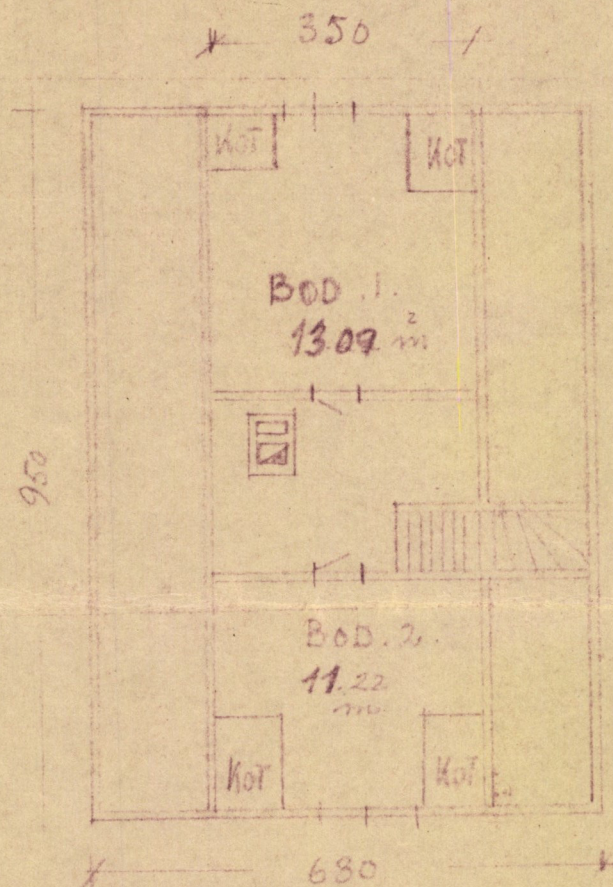
Midte reg. nr. 1613
Granveien

garasje: 23.45 m²

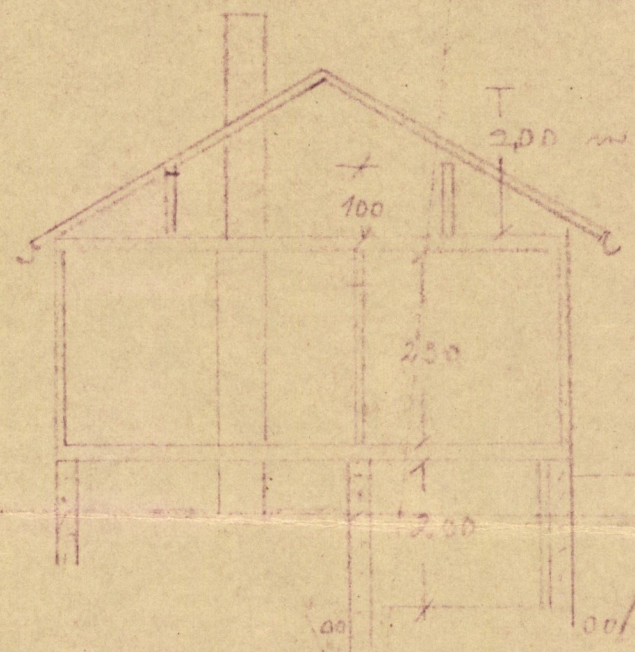


Gnr. 157, bnr. 149
Granveien nr. 4, V. ake

Ombygging av hytte
til våningshus samt
till. bygg og garasje
for herr John H. Sjøgaard
m = 1:100
Situasjonsriss = m = 1:500



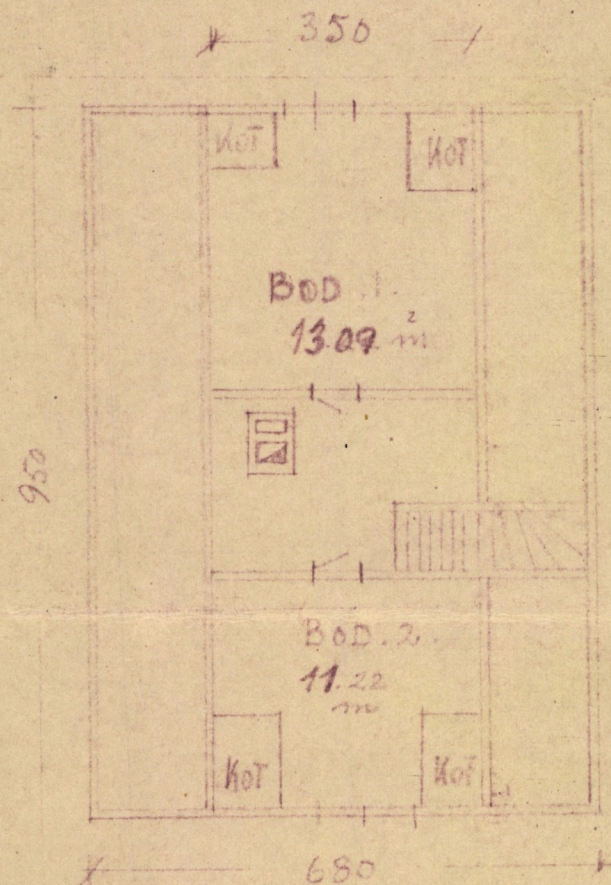
plan av loft.



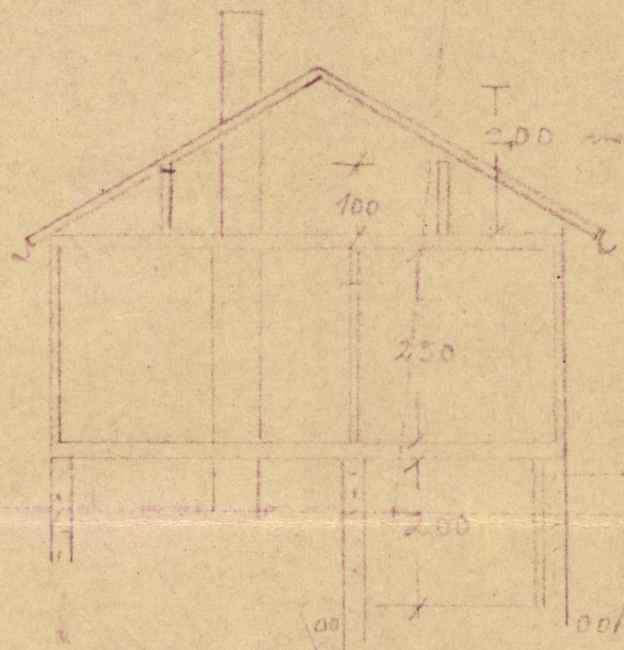
Gnr. 157 Bnr 149 Gradvn 4 (V. Aker)
Innredning av 2-Loftboder
for: Olaf Tollefsen Oslo.

Maal 1-: 100

00679

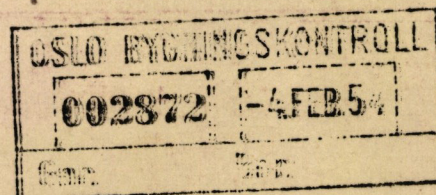


plan av loft.

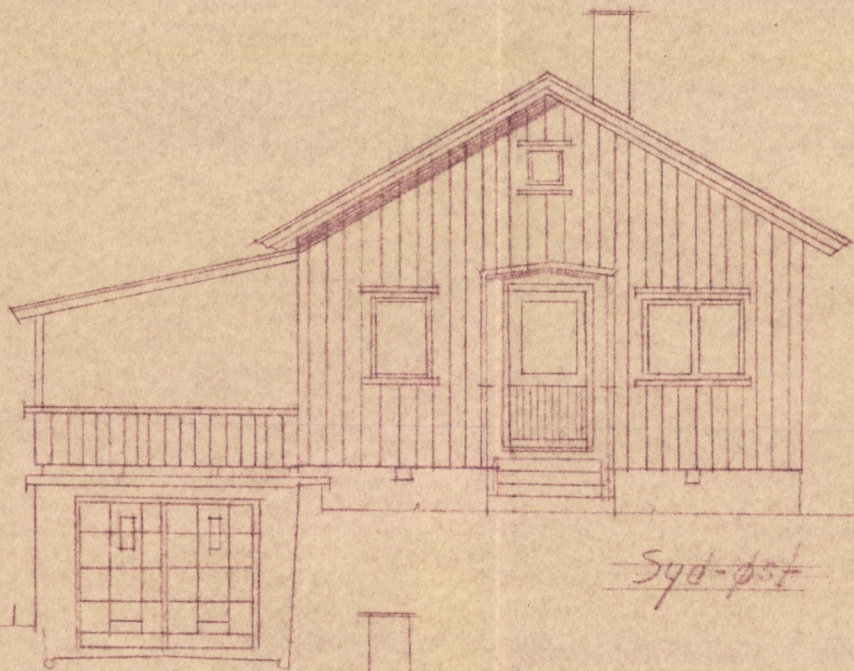


Gnr. 157 Bnr 149 Grønv. 4 (V. Åker)
Innredning av 2-Loftboder
for: Olaf Tollefsen Oslo.

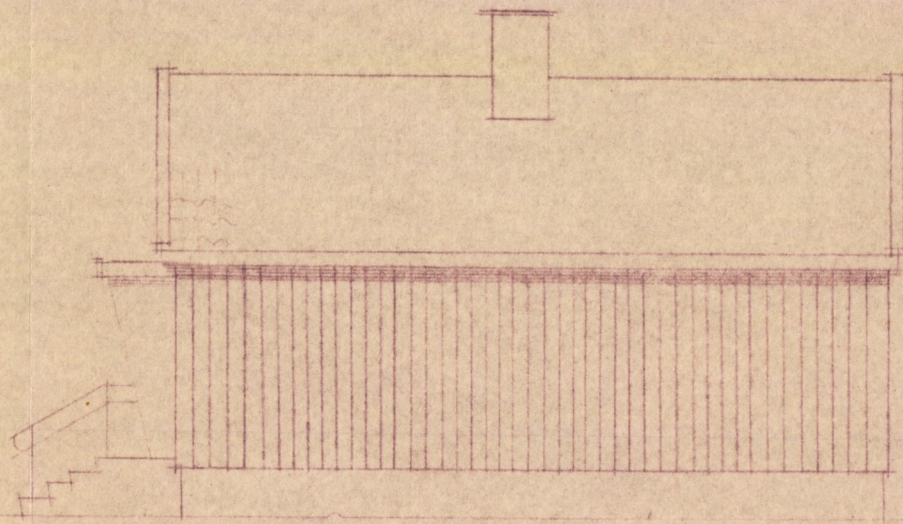
Måst. 1-1:100



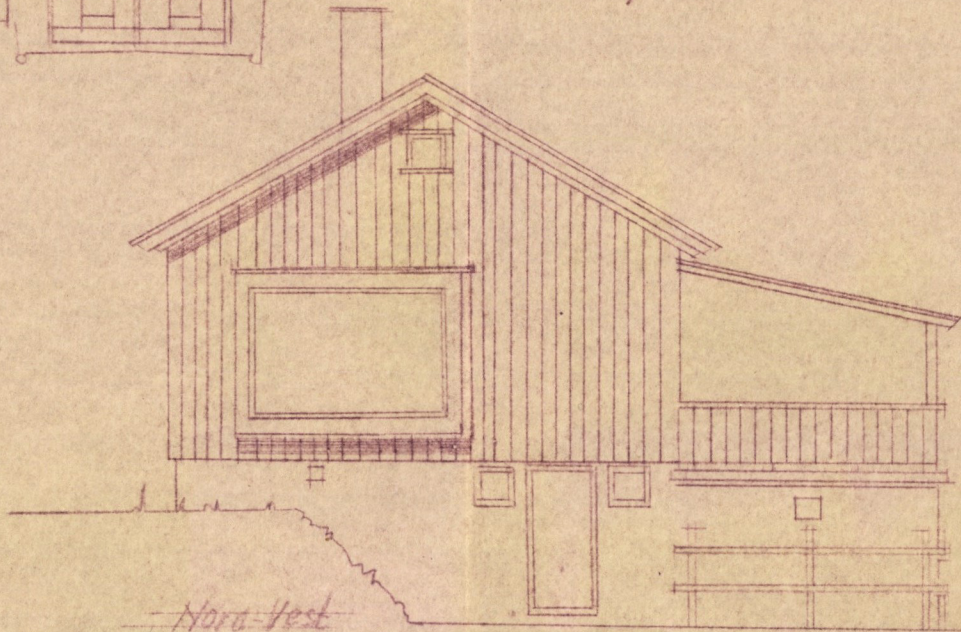
00679



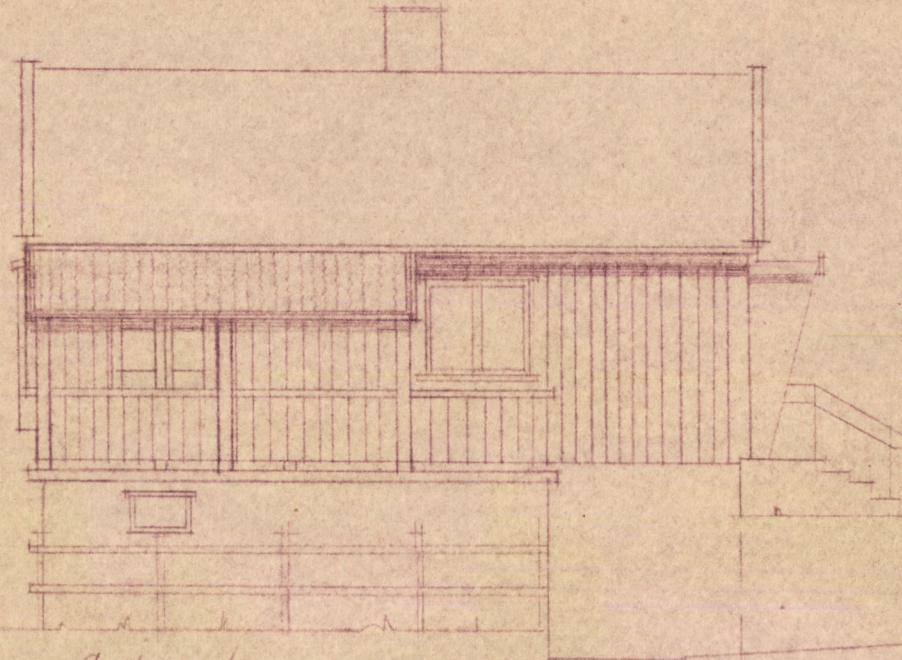
Syd-øst



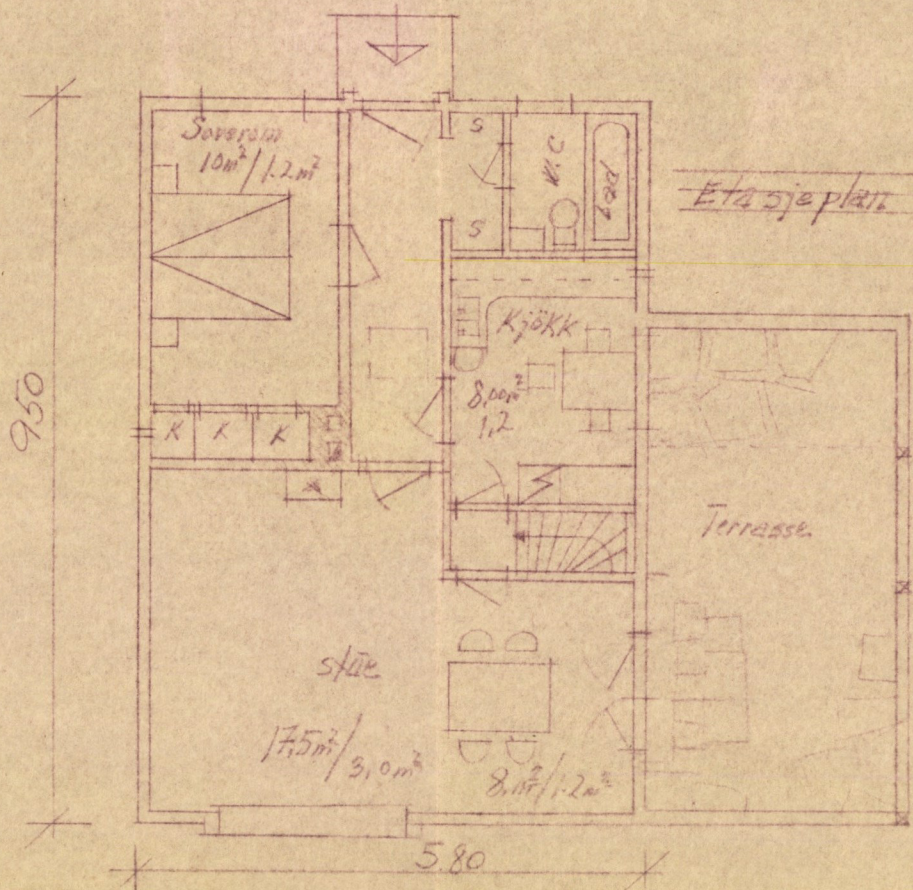
Nord-øst



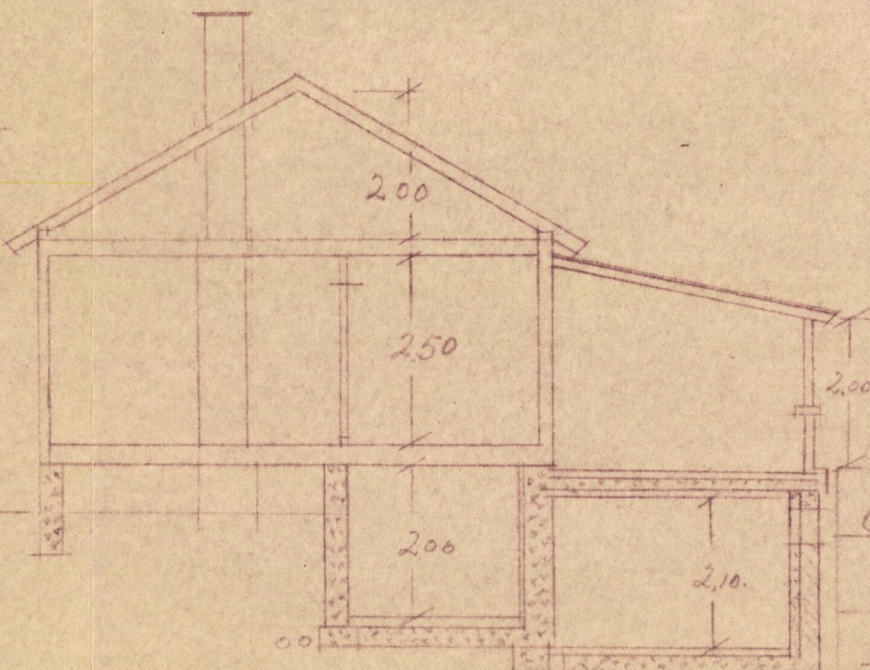
Nord-vest



Syd-vest



Etagesplan



Snitt

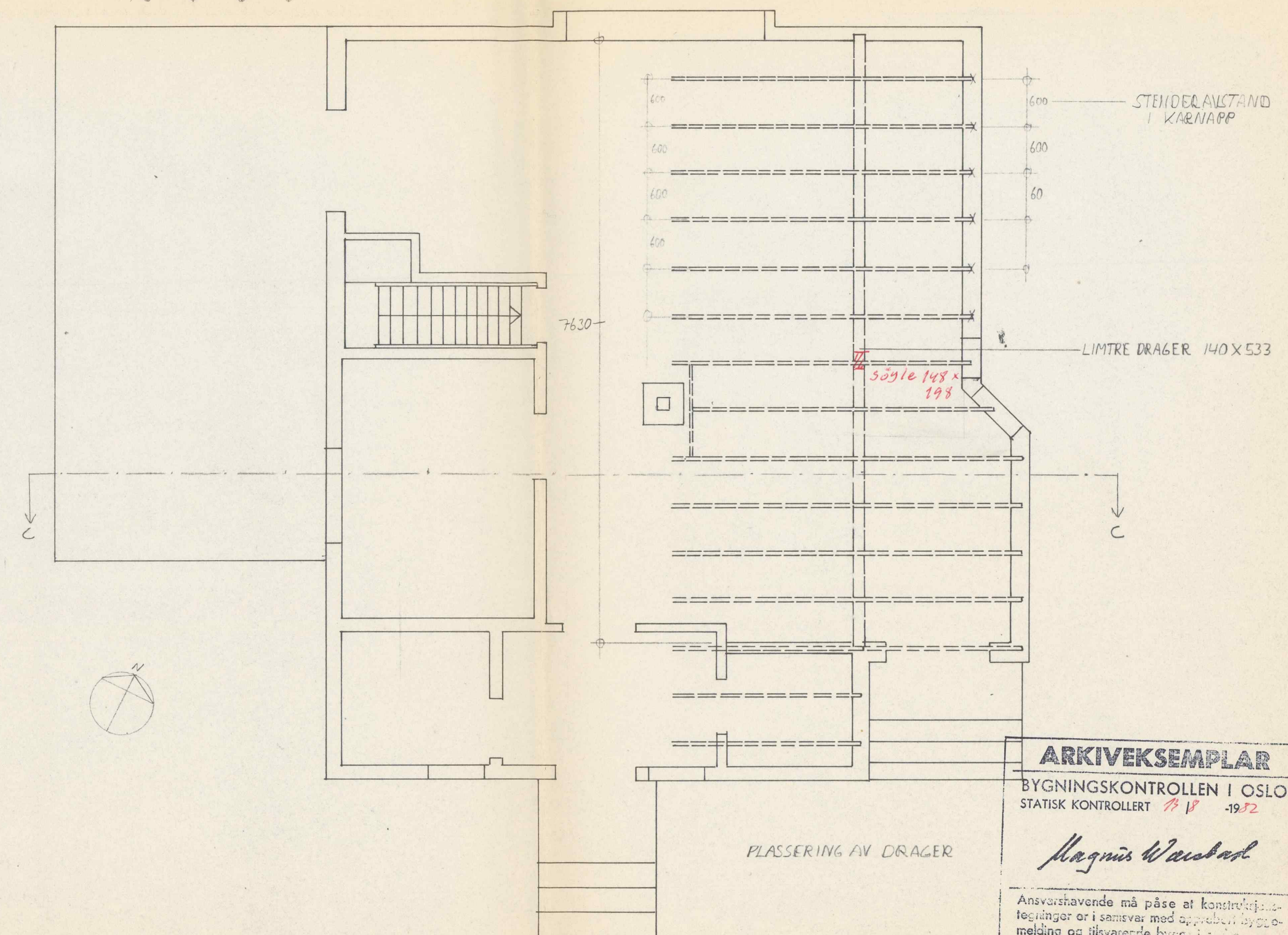
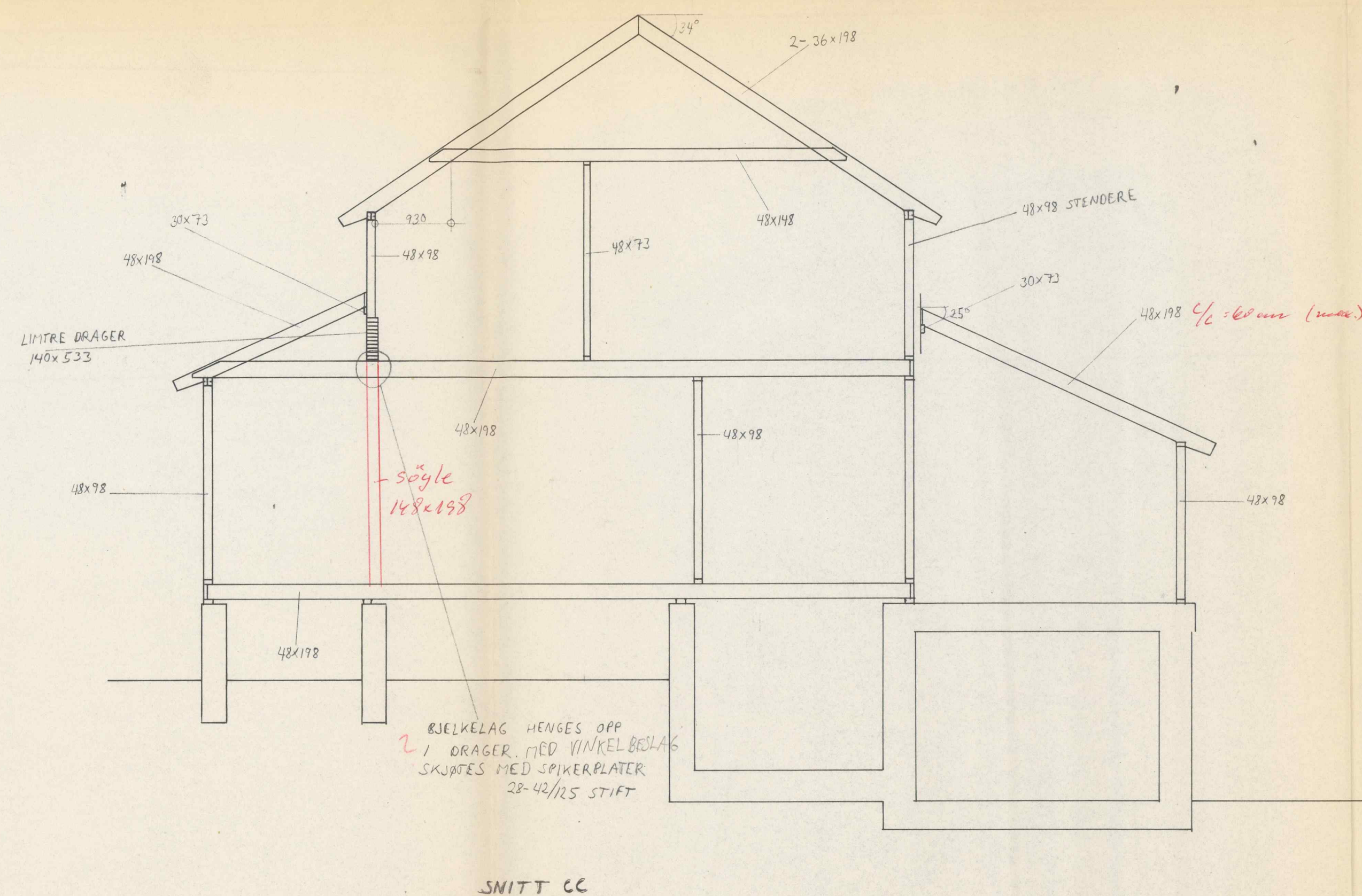
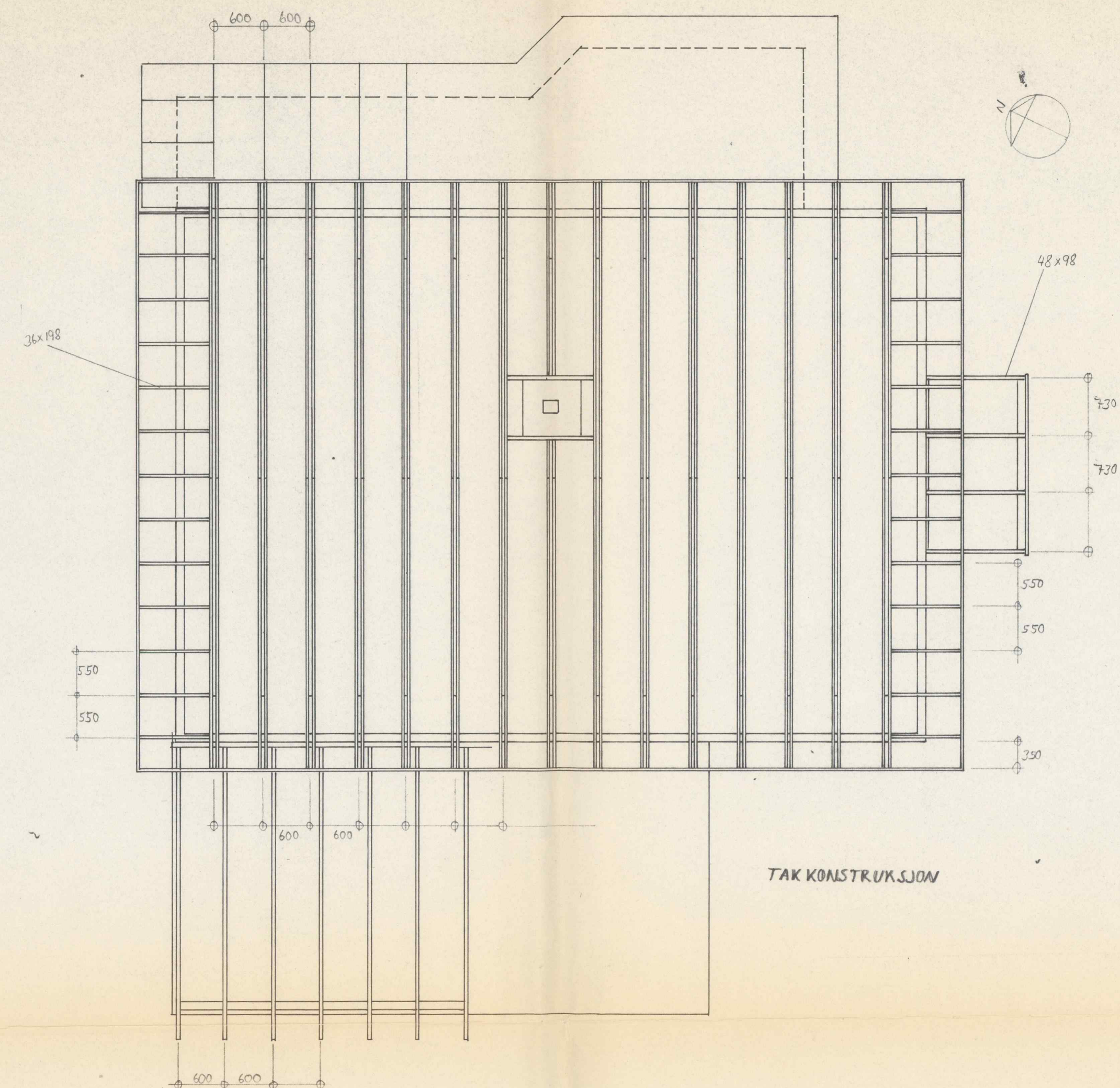
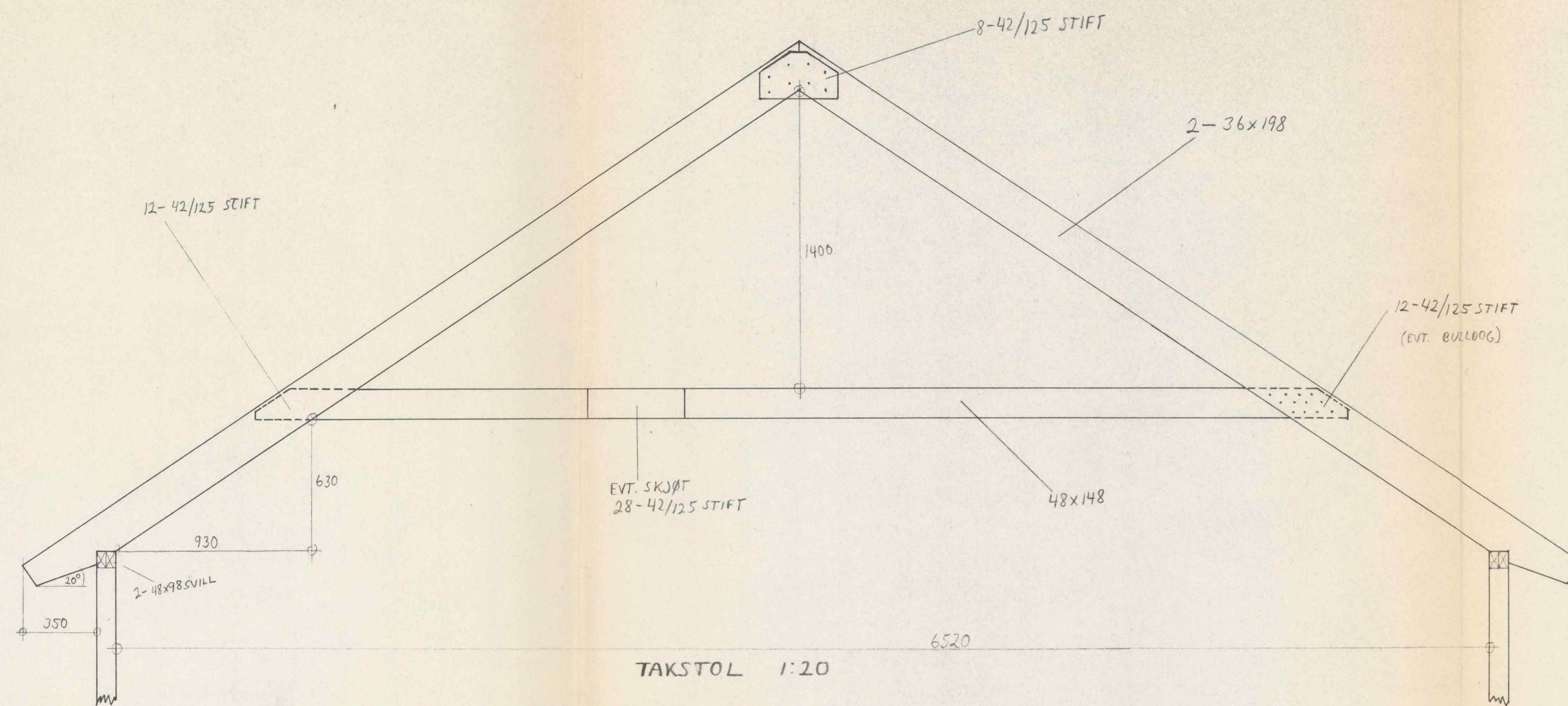
G.nr. 157. B.nr. 389

Granveien 4/b

Tilh. Sigurd Andersen

Facendringsskisse

1/31 1:100 10/6 19/6 19/8



ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 18-1972
Magnus Wassum
Ansvarshavende må påse at konstruksjons-
tegninger er i samsvar med godkjent bygges-
melding og tilsvarende byggeskisse.

PÅBYGG GRANVN. 75.

BYGGHERRER: CATO OG
ANN-MARI HELLESJØ

G.NR. 157
B.NR. 387

KONSTRUKSJON
1:50

DRAGER
1:20

ARKITEKTER: STUB, ARK. TOM WASSUM
STUB, ARK. LISE IMSET

10/6-82

03

Vereen 10. 10. 53
Stempelmrk. Kr. 61.-
kassert den 12/10-53
Dagbokført
12 OKT 1953 13468

E r k l æ r i n g .
-----Ad gnr. 157 bnr. 149 i Aker.

I anledning deling av gnr. 157 bnr. 149
erkjenner undertegnede eier at den østre parsell (nr. 4 b)
har bruksrett til kjørbar vei over den gjenværende vestre
del av eiendommen frem til Granveien.

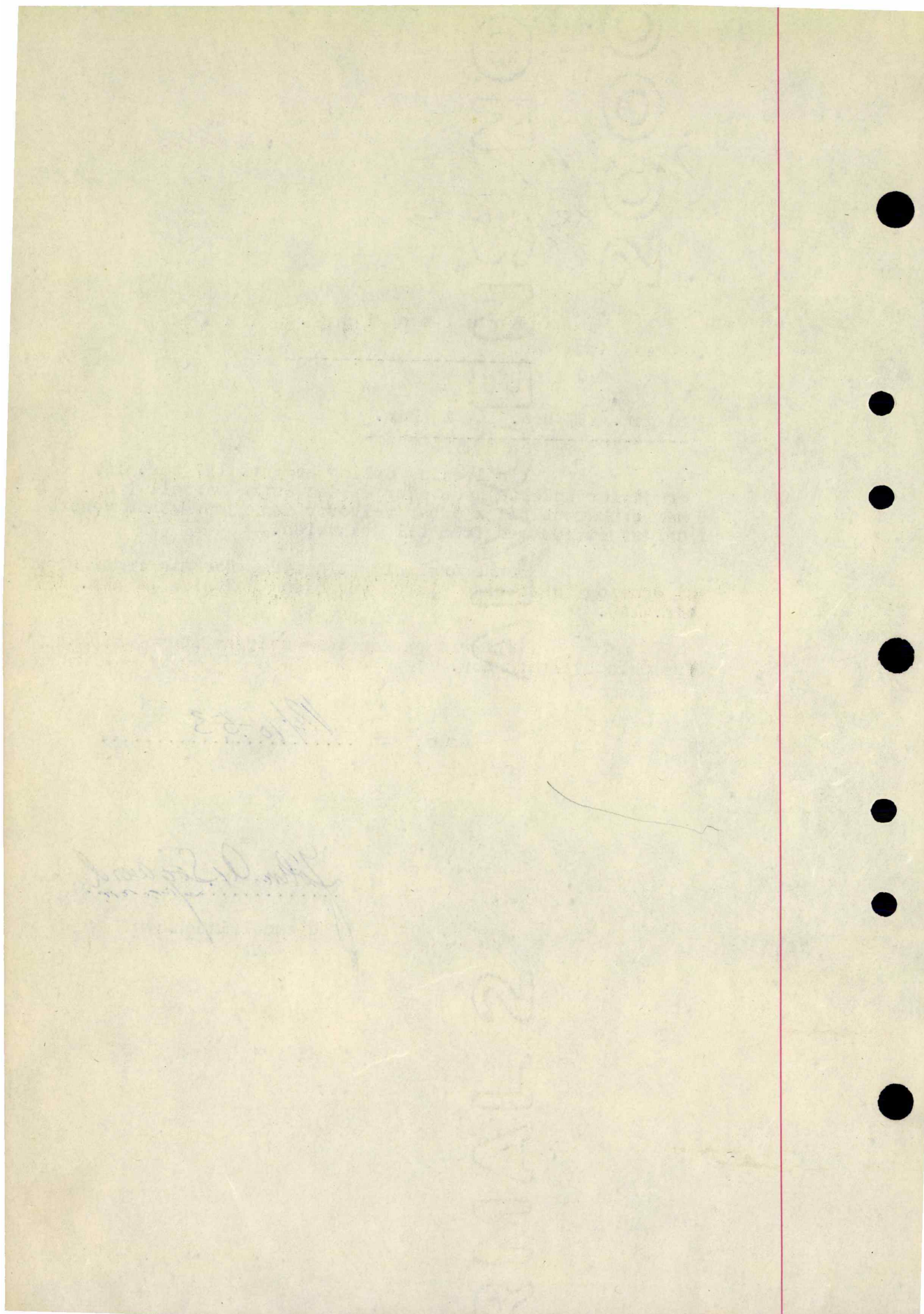
Denne erklæring tinglyses for min regning og
på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 157
bnr. 149.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke
fra Oslo byplankontor.

Oslo, den 12/10-53

John A. Sjøgaard
.....

hjemmelsinnehaver



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00353546	10.09.2026	2-26-0079

Ident

1953/13468/105

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
post@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

ERKLÆRING**VEDRØRENDE G.NR. 157, B.NR. 149 OSLO.**

Jeg bekrefter herved at eieren av g.nr. 157, b.nr. 389 Oslo, har rett til å grave opp gulvet i vår "carport" dersom det oppstår skader på eiendommens vannledning.

Arbeidene skal utføres slik at de forårsaker minst mulig ulemper for eieren av b.nr. 149 samtidig som gulvet settes i samme stand som det var før gravingen.

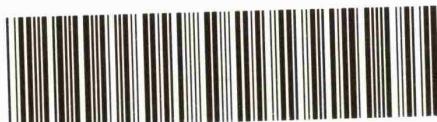
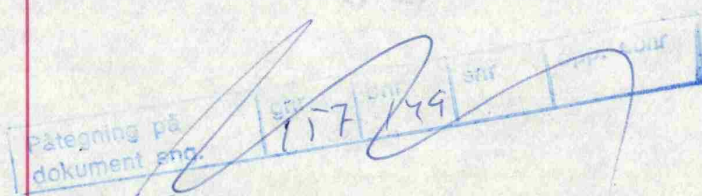
Oslo, 26.2.1996

Tore J. Hanisch
Tore J. Hanisch
f.nr. 230545 [REDACTED]

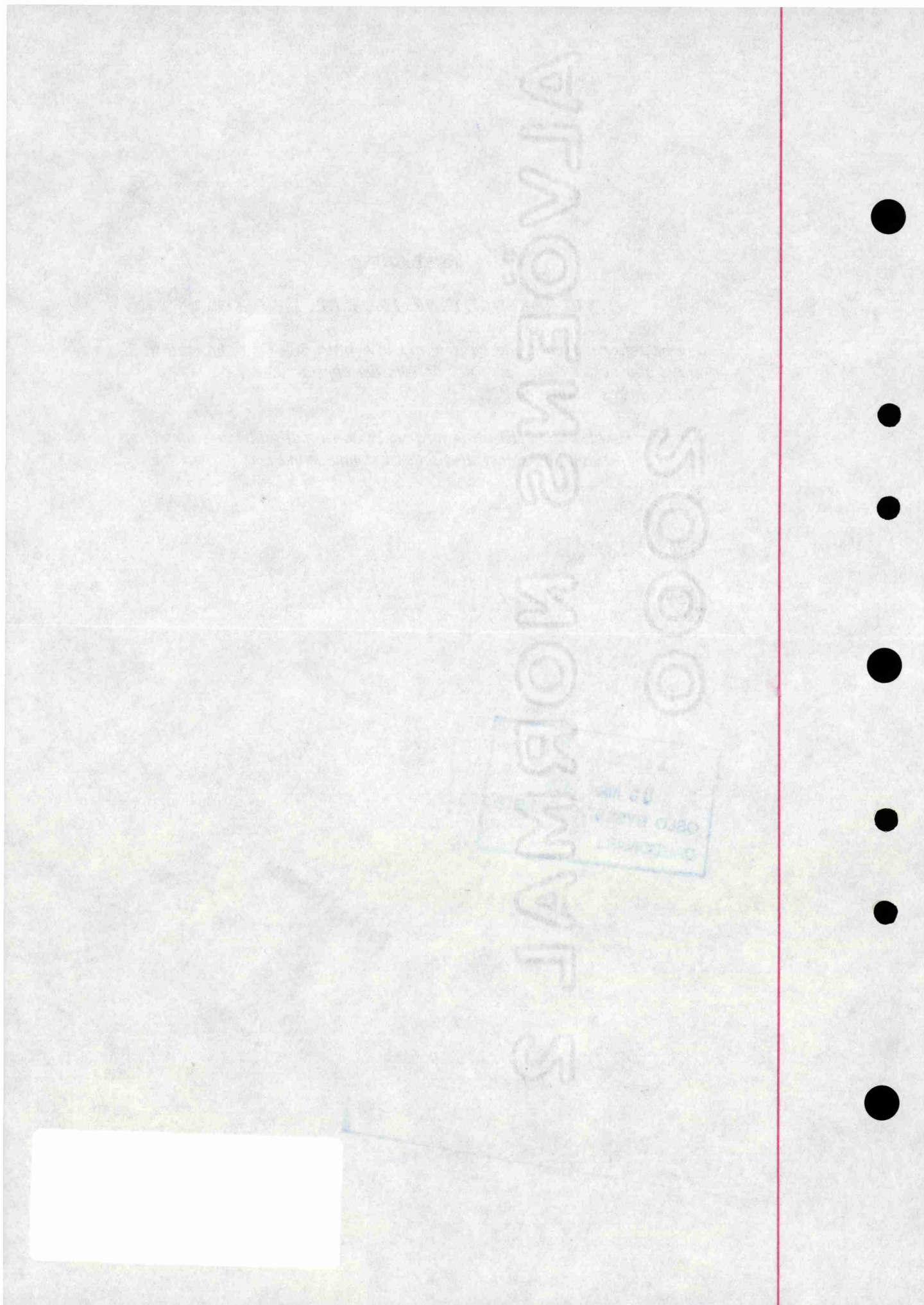


Rett kopi bekreftes

[Signature]
KNUT KOPSTAD
Advokat M.N.A.



Doknr: 11452 Tinglyst: 05.03.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Adresse

Granveien 4B, 1178 OSLO

Dato for energimerking

03.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-344382

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

80371039

Gårdsnummer

157

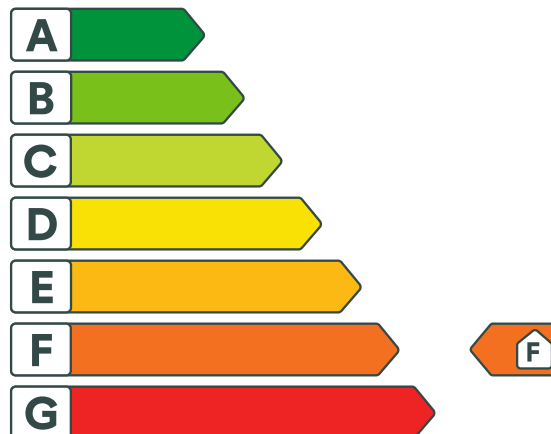
Bruksnummer

389

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1956

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

152,0 m²

Oppvarmet bruksareal

142,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

366,72



Granveien 4B, 1178 OSLO

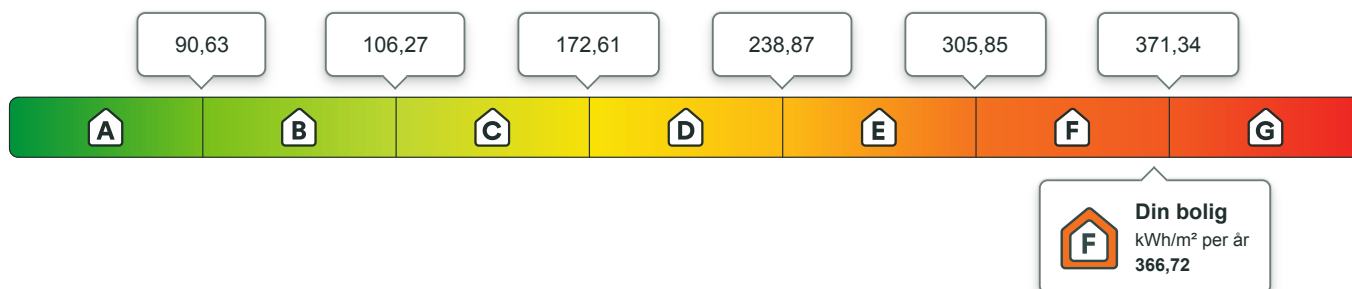


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innnetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
52 074,68

kWh/m² per år
366,72

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innnetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om 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 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Granveien 4B, 1178 OSLO



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Granveien 4B, 1178 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 vegg.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: 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 22: 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.

Tilstandsrapport

📍 Granveien 4 B, 1178 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 157, bnr. 389

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 02.09.2026

Rapportdato: 11.09.2026

Oppdragsnr.: 16520-26164

Eiendomsverdi ref nr: LY7278

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

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 som minimum 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

Enebolig over 2 plan + kjellerrom med lav høyde samt lagringsloft med atkomst via nedfellbar stige.
Garasje i forbindelse med kjeller.
Fra stuen er det utgang til delvis overbygget terrasse på ca 23 m² og fra spisestuen er det utgang og trapp ned til hage.
Boligen har barnevennlig og attraktiv beliggenhet. Gode solforhold og utsikt.

Nåværende eier har bodd i boligen siden 1995 og har over tid fått utført oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av:

* I 2026 har det blitt montert ny utvendig kledning på veggene mot syd og øst.

* I 2010 ble det utført:

- Det ble skiftet en del vinduer.
- Det lagt belegningsstein på gårdsplassen.

* I 2007 ble det bygget utebod.

* I 1996 ble det utført:

- Det ble montert ny kjøkkeninnredning.
- Det ble montert ny innmat i sikringsskapet.
- Badet modernisert/flislagt. Badet ble utvidet ved at tidligere badstue ble fjernet og arealet innlemmet i badet, det ble i praksis bygget et nytt bad.
- Vaskerom/wc ble flislagt.

Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder på bygningsdelene.

Bad og vaskerom/wc er fra 1996 og har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av bad og vaskerommets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for bad og vaskerom/wc er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Enebolig m/garasje - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Gulv-/etasjeskillere i trebjelkelag i mellom etasjene, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet.
- * Vegger over grunnmur er av bindingsverksvegger, 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 1982 og 2010. Vinduer fra 1982 vurderes til TG 2 på grunn av alder og isoleringsevne.
- * Saltak i trekonstruksjoner som teknet med betongstein. Taket ble bygget i forbindelse med påbyggingen i 1982. Slik at alle bygningskomponentene i takkonstruksjonen og taktekingen er fra 1982. Taktekingen vurderes til TG 2 etter alder.
- * Fra stuen er det utgang til delvis overbygget terrasse på ca 23 m². Fra spisestuen er det utgang og trapp ned til hage.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2. etasje:

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Eier opplyser at badet i 1996 ble modernisert/flislagt og samtidig utvidet ved at opprinnelig badstue ble fjernet og arealet ble innlemmet i badet. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt legging av membran og påstøp med varmekabler. Det ble samtidig lagt nye vannrør. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

1. etasje:

Flislagt vaskerom/wc med varmekabel i gulvet.

Eier opplyser at vaskerom/wc ble flislagt i 1996. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt legging av membran og påstøp med varmekabler. Det ble samtidig lagt nye vannrør. Det ble i praksis bygget et nytt vaskerom/wc.

Generelt:

Begge våtrommene er opplyst at ble flislagt i 1996, og har på grunn av alder 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 våtrommenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for våtrommene er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Høy kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og med vitrinedører, noe bruksslitasje.
I 1996 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, avtrekksvifte i badet - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- * Antar 150 l varmtvannsbereder som er av eldre modell og eldre enn 20 år. Bereder er montert i kjeller og med strømtilførsel via stikkontakt.
- * Vannrør av kobberør av forskjellig alder.
- * Avløpsrør i plastrør og eldre støpejernsrør.
- * Elektrisk oppvarming ved varmekabler i entre, bad og vaskerom. Forøvrig panelovner og løse ovner.
- * Peis m/innsats i stue/spisestue. Teglsteinspipe i 1. etasje og elementpipe fra 2. etasje og opp over tak, som over tak har fotbeslag og topplate samt antar forblendet med limtegl.
- * Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordat og ujordet anlegg fra forskjellige år. I 1996 ble det montert ny innmat i sikringsskapet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

* Grunnmur av betong i opprinnelig del og Leca i tilbygg, som er fundamentert på fjell. Grunnmuren er synlig innvendig i kjellerrom og krypkjeller. Synlig uisolert grunnmur i oppvarmede rom gir

Beskrivelse av eiendommen

muligheter for kondensering. Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur.

* Hvis det er drenert var 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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke plantegning av 2. etasje i Plan- og bygningsetatens saksmappe, men eier har tegning av 2. etasjen - som er stemplet Oslo Vann og kloakkvesen. Det antas at 2. etasje har sin opprinnelige rominndeling, bortsett fra at badstue er fjernet og arealet er innlemmet i badet.

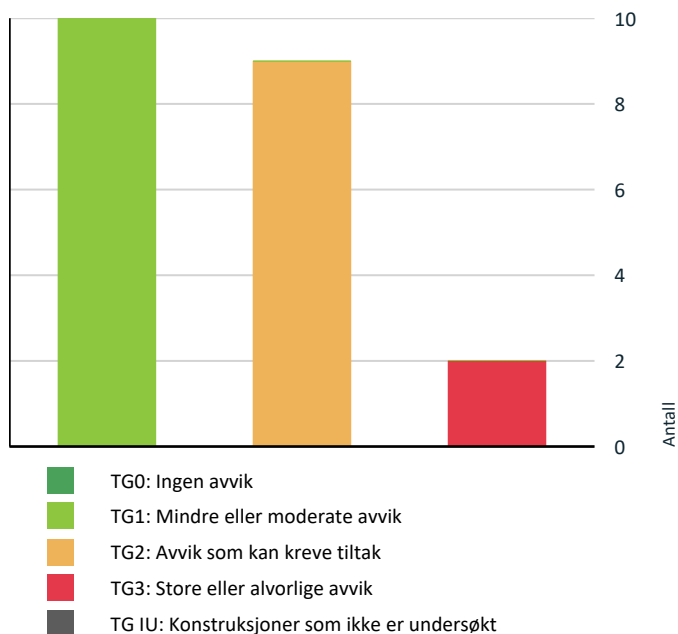
I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler. Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

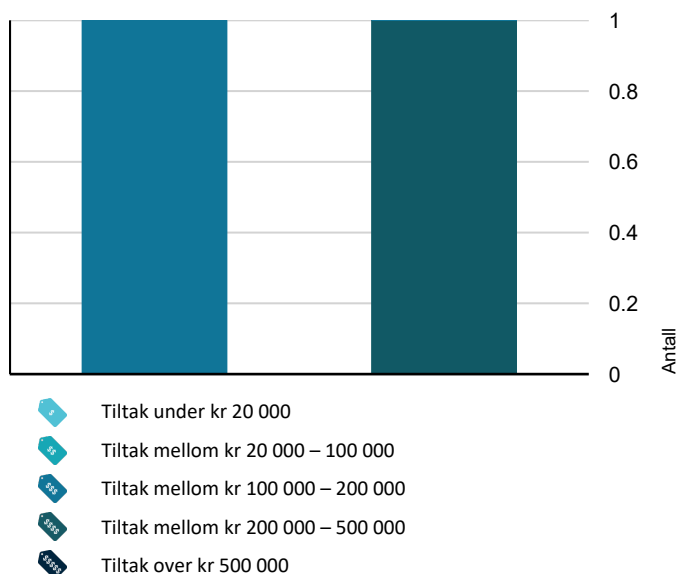
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Boligen er oppført i samsvar med byggeskikk og regelverk som var gjeldende på oppføringstidspunktet, samt senere til- og påbygginger. Bygningen oppfyller derfor ikke dagens krav i byggeregelverket, herunder krav til lufttetthet, ventilasjon og isolasjon. Registrerte forhold vurderes i hovedsak å være alders- og slitasjerelaterte som følge av normal bruk. Alder, utidsmessige løsninger og eventuelle endringer i bruk kan over tid bidra til at skjulte feil og mangler avdekkes. Slike forhold kan ikke påregnes avdekket ved en tilstandsrapport basert på visuell kontroll og tilgjengelige inspeksjonsmuligheter.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås. Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:

- Innvendige overflater
- Kjøkkeninnredning
- Avtrekk på kjøkken
- Innvendige dører

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse

Sammendrag av boligens tilstand

av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.

- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
!	Våtrom > 2. etasje > bad > Generell	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > vaskerom/wc > Generell	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Ett soveromsvindu og begge terrassedørene	Gå til side
!	Utvendig > Ytterdører	Gå til side
!	Utvendig > Terrasse	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket ved terrassen ble målt til 89 cm, dagens byggeforskrifter har krav til rekkverkshøyde på 100 cm.
- ! Relativt enkel tretrapp fra spisestuen og ned til hagen. Trappen er fundamentert direkte på terreng. Det er ikke montert rekkverk.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert håndløper på begge sider av trappen.
- ! Det er et generelt eldre anlegg, og det kan være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget - eller at en generell oppgradering av boligen medfører at det blir oppgradert/lagt nytt.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/GARASJE



Byggeår
1953

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

Til- og påbygg I 1982 ble boligen tilbygget i stuen i 1. etasje samt påbygging av 2. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

HMS:

Taktekking er innsisert fra bakkenivå og fra lagringsloftet. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Sikker adkomst og nødvendige sikringstiltak for inspeksjon fra eller på taket var ikke etablert på befaringstidspunktet.

Undersøkelsen er derfor begrenset til de takflater og detaljer som lot seg observere fra tilgjengelige posisjoner på bakkenivå og fra lagringsloftet. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra dette inspeksjonsnivået. Det er ikke registrert synlige skader innenfor de delene av taktekkingen som lot seg besiktige.

Forhold som krever fysisk adkomst til takflaten, herunder nærmere inspeksjon av detaljer eller løft/demontering av takstein og beslag, er ikke undersøkt.

Taket er bygget opp i sperrekonstruksjon med undertak av sutaksplater samt betongstein. Taket er bygget i 1982.

Vurdering av avvik:

- Taket er utført med ytterteking av takstein og forutsettes å ha separat undertak som del av et totrinns tettesystem. For denne typen takoppbygning er det undertaket, og ikke taksteinen som ytterteking, som omfattes av aldersvurderingen etter tillegg C4 i NS 3600.

Det er synlige skjolder på innsiden/undersiden av sutaksplatene, som er synlig fra lagringsloftet. Det antas at dette er fra byggeperioden, og ikke ha betydning for undertaket i dag. Bortsett fra at undertaket er sammen med tekingen vurdert til TG etter alder.

Undertaket er ikke direkte tilgjengelig for fullstendig inspeksjon (som følge av HMS). Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige observasjoner fra innsiden fra lagringsloftet og opplysninger om alder.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• **Avvik:**
Undertaket har nådd en alder hvor det etter alderskriteriene i NS 3600 vurderes å ha usikker fremtidig funksjon. Det foreligger dermed økt risiko for funksjonssvikt og skader som følge av alder, selv om det ikke er registrert konkrete tegn til svikt på befaringstidspunktet, basert på det som var mulig å vurdere (ref «undersøkelsen» i beskrivelsen over).
Konsekvens:
Fortsatt brukstid kan ikke fastslås med sikkerhet. Aldersrelatert svekkelse kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner dersom undertaket mister sin funksjon. Eventuell svikt kan utvikle seg uten tydelige utvendige symptomer, da undertaket i hovedsak er en skjult bygningsdel.

Tiltak:
På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det påregnes behov for utskifting på sikt. Undertaket bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn til lekkasje, fuktpåvirkning eller andre symptomer på svikt.

Takrenner, -nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Det er ikke montert snøfangere.
Det er montert stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• HMS-tiltak:
Det anbefales å montere forskriftsmessig dimensjonerte snøfangere for å redusere risikoen for at snø og is faller ned og forårsaker personskafe.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er utført som sperrekonstruksjon med kaldt loft, undertak av sutakplater og utvendig tekking med betongtakstein. Konstruksjonen er fra byggeåret 1982.

Det er montert lufteventiler i begge gavlveggene som bidrar til ventilering av kaldtloftet.

Det ble ikke registrert synlige deformasjoner, skader eller andre tegn til svekket bæreevne. Konstruksjonens kapasitet mot dagens dimensjonerende snølast er ikke dokumentert eller beregnet.

Yttervegger

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med utvendig, stående kledning.
Vegger ved tilbygde del i 1. etasje og hele 2. etasje er fra 1982. Øvrige bindingsverksvegger i 1. etasje er fra byggeåret/1953.

I 2026 har det blitt montert ny utvendig kledning på veggen mot syd og øst.

Eldre yttervegger vil normalt ha en konstruksjonsoppbygging som avviker fra dagens byggemetoder og energistandard, men alder alene innebærer ikke at konstruksjonen har funksjonssvikt.
Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige ut fra de beskrevne forholdene. Ordinært vedlikehold og jevnlig kontroll anbefales.

Den opprinnelige delen fra 1953 har tynnere veggkonstruksjon og eldre isolasjon enn de nyere bygningsdelene. Dette medfører redusert varmeisolering sammenlignet med nyere veggkonstruksjoner. Forholdet medfører økt varmetap gjennom ytterveggene og kan gi høyere energibehov til oppvarming.

Tilstandsgrad er vurdert på bakgrunn av synlige forhold, konstruksjonsoppbygging, alder og forventet isoleringsevne.

Tilstandsrapport

TG 2 Ett soveromsvindu og begge terrassedørene

Beskrivelse

Vinduer i ett soverom og begge terrassedørene er med trekarmer og isolerglass som er merket produksjonsår 1982.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.
Vinduer med isolerglass med denne alder har dårligere isoleringsevne enn dagens krav.

Tilstandsgrad for disse er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

Vurdering av avvik:

- Vinduer i ett soverom og begge terrassedørene er med trekarmer og isolerglass som er merket produksjonsår 1982.

Det påpekes at vindusglassene er 44 år gamle og har oversteget forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon.

Vinduer i ett soverom og begge terrassedørene er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Isolerglass som er merket produksjonsår 1982 + eldre kjellervindu, har passert forventet levetid. Isolerglass med denne alder har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger. Dette kan gi noe økt varmetap og redusert komfort nær vinduene og dørene, uten at det nødvendigvis innebærer funksjonssvikt. Mindre skader i treverket kan også forekomme. Bygningsdelene kan likevel fortsatt oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke nødvendig så lenge isolerglassene er hele og fungerer som forutsatt.
Disse vinduet og begge terrassedørene er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Øvrige vinduer er fra 2010 samt at det i 2010 ble montert nytt glass i fastkarmvinduet i gavlvegg i stuen.

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

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Eldre inngangsdør og dør fra kjeller til hagen .

Vurdering av avvik:

- Inngangsdør og ytterdør fra kjeller er av eldre dato og har aldersrelatert slitasje. Dørene har redusert tetthet og isoleringsevne sammenlignet med nyere ytterdører.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Forholdet kan medføre trekk og økt varmetap, samt redusert funksjon over tid.

Tiltak:

Utskifting eller oppgradering av dørene bør påregnes.

TG 2 Terrasse

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til delvis overbygget terrasse på ca 23 m², tremmegulv.

Vurdering av avvik:

- Avvik:
Terrassegulvet over garasjen er utført som støpt betongdekke med malt overflate, mulig Epoxy-maling. Overflatebehandlingen fremstår som eldre og utgjør fuksikring av konstruksjonen. Det foreligger ikke dokumentasjon på type eller utførelse av vanntett sjikt.
- Rekkverket ved terrassen ble målt til 89 cm, dagens byggeforskrifter har krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Eldre og enkelt utført fuksikring over underliggende garasje medfører økt risiko for redusert tetthet og fuktinntrengning til konstruksjonen og garasjen under.

Tiltak:

Overflate og fuksikring bør følges opp jevnlig. Oppgradering til dokumentert vanntett løsning bør påregnes ved tegn til svekkelse eller ved fremtidig rehabilitering.

- Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde medfører redusert fallsikring og økt risiko for personskade.

Tiltak:

Rekkverket bør forhøyes eller utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Relativt enkel tretrapp fra spisestuen og ned til hagen.

Vurdering av avvik:

- Relativt enkel tretrapp fra spisestuen og ned til hagen. Trappen er fundamentert direkte på terreng. Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- HMS-tiltak: Trappen mangler rekkverk, og åpningene mellom trinnene er større enn anbefalt. Sikring anbefales for å redusere risikoen for fall og personskade.



Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Markiser ved bad, kjøkken og ett soverom.
Det er varmekabel i trapp og respos til inngangsdøren.
Utfellbar brannstige er montert på nordre vegg, ved soverom 2. etasje.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, furugulv og fliser.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Vegger med tapet, panel og malte flater.

Veggoverflatene fremstår generelt uten skader, men det er registrert enkelte blærer/ujevnheter i tapetserte flater.

Himlinger:
Himlinger med panel, malte flater og plater.

Himlingene fremstår generelt uten skader. Det er registrert et opptørket fuktskjold i soverom ved vegg mot bad/badekar, samt enkelte riss i plateskjøter.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:
Uten dokumenterte radonmålinger er det usikkert om radonkonsentrasjonen i inneluften ligger under anbefalte grenseverdier.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling dersom dette ikke er utført tidligere. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt peis m/innsats i stue/spisestue.

Teglsteinspipe i 1. etasje og elementpipe fra 2. etasje og opp over tak, som over tak har fotbeslag og toppplate samt antar forblendet med limtegl.

Parafinbrenner i stuen er frakoblet. Dagtank og innbygd ståltank i kjeller er ikke fjernet

Tilstandsrapport



TG 1 Rom under terreng (kjeller)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng regnes generelt som en fuktutsatt konstruksjon. Boligen er fundamentert på faste masser/fjell. Kjellerrommet ligger mot det fri eller mot garasje og krypkjeller, og har ikke vegger mot oppfylte masser. Det ble ikke observert tegn til fuktproblemer, skader eller andre vesentlige avvik ved befaringen. Det var heller ikke synlig vann i krypkjelleren.

Konstruksjoner under terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning, og enkelte forhold knyttet til grunn, drenering og fuksikring er vanskelig tilgjengelige for visuell kontroll i ferdig bygg. Det ble ikke registrert forhold som indikerer manglende funksjon på befaringstidspunktet.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller/hulrom regnes generelt som en fuktutsatt konstruksjon. Boligen er fundamentert på faste masser/fjell. Det ble ikke observert tegn til fuktproblemer, skader eller andre vesentlige avvik ved befaringen, og det var heller ikke synlig vann i krypkjelleren.

Konstruksjoner under terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning, og enkelte forhold knyttet til grunn, drenering og fuksikring er vanskelig tilgjengelige for visuell kontroll i ferdig bygg.

Vurdering av avvik:

• Avvik:

I krypkjeller/hulrom under tilbygg i 1. etasje ble det registrert plastfolie montert på undersiden av etasjeskilleren. Plastfolien er dermed plassert på kald side av konstruksjonen, noe som ikke er i samsvar med normal prinsipiell oppbygging av en isolert konstruksjon mot kald sone. Det ble ikke observert synlige fukskader, muggvekst eller fritt vann i krypkjelleren ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:

Plastfolie på kald side av konstruksjonen kan redusere uttørkingsmuligheten og øke risikoen for kondens og fuktbelastning i etasjeskilleren over tid. Det ble ikke registrert synlige skader som følge av forholdet på befaringstidspunktet.

Tiltak:

Plastfolien på kald side bør fjernes. Ved behov bør konstruksjonsoppbyggingen vurderes nærmere for å sikre riktig plassering og funksjon av fuksperrende sjikt.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp i mellom 1. og 2. etasje.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert håndløper på begge sider av trappen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- **Konsekvens:**

Manglende håndløper kan redusere sikkerheten ved bruk av trappen og øke risikoen for fall.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen for å bedre personsikkerheten.

Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

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

Bad/våtrom generelt

Beskrivelse

BAD/VÅTROM – GENERELT

Flislagt bad og vaskerom, begge fra 1996

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.

- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.

Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.

De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

VÅTROM – DOKUMENTASJON:

BESKRIVELSE:

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

- * Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.

- * Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.

- * Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommenes vanntette sjikt.

Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse.

Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

2 søyleservanter, wc og innbygd badekar m/dusjmulighet.

Plastsluk.

Vannrør av kobberør.

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

Eier opplyser at badet i 1996 ble modernisert/flislagt og samtidig utvidet ved at opprinnelig badstue ble fjernet og arealet ble innlemmet i badet. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt legging av membran og påstøp med varmekabler. Det ble samtidig lagt nye vannrør. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

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

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Badets tettesjikt/membran og sluk er fra 1996 og har oppnådd høy alder. Konstruksjon og oppbygging tilfredsstiller ikke dagens krav og utførelsesprinsipper for våtrom. Det mangler også tilluft/overstrømningsmulighet ved døren. Samlet tilstandsgrad TG 3 er satt på bakgrunn av alder og konstruksjonsoppbygging. NS 3600:2025 legger vekt på alder ved vurdering av vanntettsjikt, og manglende luftespalte/overstrømning regnes som avvik ved ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er badekar, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Tettesjiktets gjenværende funksjonstid er usikker, og fortsatt normal bruk med vannbelastning medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende tilluft kan redusere ventilasjonseffekten og gi langsommere uttørring av rommet.

Tiltak:

Det må påregnes en generell oppgradering av badet, herunder fornyelse av tettesjikt/membran og nødvendige tilpasninger ved sluk og øvrige våtsoner. Det bør samtidig etableres tilfredsstillende tilluft/overstrømningsmulighet til rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført på grunn av badet er vurdert til å stå foran full oppgradering.

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt vaskerom/wc med varmekabel i gulvet.

Skyllekum og toalett samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Vannrør av kobberør.

Vaskerom/wc har naturlig avtrekk via veggventil. Det er ikke tilluftsspalte ved døren.

Eier opplyser at vaskerom/wc ble flislagt i 1996. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt legging av membran og påstøp med varmekabler. Det ble samtidig lagt nye vannrør. Det ble i praksis bygget et nytt vaskerom/wc.

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

Vurdering av avvik:

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

• Konsekvens:

Tettesjiktets gjenværende funksjonstid er usikker, og fortsatt vannbelastning medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Manglende tilluft kan gi redusert luftutskifting og langsommere uttørring av rommet.

Tiltak:

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommet med fornyelse av tettesjikt/membran og nødvendige tilpasninger ved sluk og øvrige våtromsdetaljer. Det bør samtidig etableres tilfredsstillende tilluft/overstrømningsmulighet til rommet.

Konsekvens/tiltak

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

• Avvik:

Våtrommets tettesjikt/membran og sluk er fra 1996 og har oppnådd høy alder. Konstruksjon og oppbygging av våtrommet avviker fra dagens forventninger til utførelse og tettefunksjon. Det mangler også tilluft/overstrømningsmulighet ved døren. Samlet TG 3 er satt med bakgrunn i våtrommets alder og konstruksjonsoppbygging. NS 3600:2025 åpner for TG 3 på grunnlag av alder for våtrom etablert før år 2000.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke gjort hulltaking i vegger i vaskerommet på grunn av at det er montert kjøkkeninnredning på den andre siden av veggen.

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

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Høy kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og med vitrinedører. Nedfelt kjøkkenbeslag i heltre benkeplate samt flislagt ved komfyr. Avtrekksvifte, opplegg for oppvaskmaskin og fliser over benken.

I 1996 ble det montert ny kjøkkeninnredning.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader, men noe bruksslitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige (synlige) vannledninger er utført med kobberør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.

Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og kondens. Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer og sammenkoblingspunkter kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt (i de tilfeller de er skjult). Kun synlige deler kan inspiseres for lekkasjer og generell tilstand.

Vurdering av avvik:

- Vannledningene har nådd alderskriteriet for TG2 etter tabell C.5 i NS 3600, og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon. Det foreligger økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av alder, selv om det ikke er registrert konkrete tegn til svikt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:

Fortsatt brukstid kan ikke fastslås med sikkerhet. Aldersrelatert svekkelse av rør og sammenkoblingspunkter kan medføre økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Eventuell svikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer, særlig for deler av røropplegget som er skjult i konstruksjonene.

Tiltak:

På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det påregnes behov for utskifting eller oppgradering på sikt. Vannledningene bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales av fagpersonell (autorisert rørlegger).

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plastrør og eldre støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

- Avvik:

Avløpsanlegget består av plastrør samt eldre støpejernsrør. Støpejernsrørene har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Eldre avløpsrør har økt risiko for korrosjon, redusert tetthet og funksjonssvikt over tid.

Tiltak:

Eldre deler av avløpsanlegget bør holdes under oppsyn. Utskifting eller nærmere kontroll bør vurderes ved fremtidig rehabilitering eller dersom det registreres symptomer på svekkelse.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, avtrekksvifte i badet - som ansees for å være en enkel løsning i dag.

Vurdering av avvik:

- Avvik:

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon med avtrekk over tak og/eller gjennom yttervegg. På bad er det montert avtrekksvifte. Ventilasjonsprinsippet er enkelt sammenlignet med moderne ventilasjonsanlegg, men det er ikke registrert funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Naturlig ventilasjon gir varierende luftutskifting avhengig av blant annet årstid, temperatur- og vindforhold.

Tiltak:

Ingen særskilte tiltak vurderes nødvendige ut fra registrerte forhold. Ventilert og avtrekk bør holdes åpne og vedlikeholdes for å opprettholde tilfredsstillende luftutskifting.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Antar 150 l varmtvannsbereder som er av eldre modell og eldre enn 20 år. Bereder er montert i kjeller og med strømtilførsel via stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

På grunn av alder er det økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.

Tiltak:

Utskifting av berederen bør påregnes. Inntil utskifting bør berederen holdes under jevnlig oppsyn.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Tilstandsrapport

Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år. I 1996 ble det montert ny innmat i sikringsskapet.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskapet. Anlegget antas å ha tilstrekkelig kapasitet for normal bruk.

* Det elektriske anlegget gjennomgikk i oktober 2008 el-tilsyn, og eiere har mottatt "Sak avsluttet" og at påpekte avvik er utbedret, datert 23.4.2009

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med utbedring etter El-tilsyn, datert 5.4.2009

Det elektriske anlegget er ikke faglig vurdert, men kun beskrevet ut fra synlige og tilgjengelige forhold ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er et generelt eldre anlegg, og det kan være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget - eller at en generell oppgradering av boligen medfører at det blir oppgradert/lagt nytt.

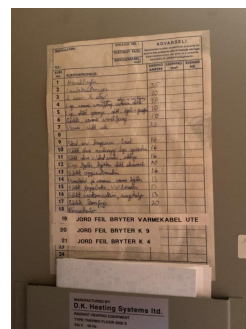
Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:

Eldre elektriske installasjoner kan ha forhold som ikke avdekkes ved en visuell kontroll. Bygningssakkyndig har ikke elektrofaglig kompetanse til å kontrollere anleggets sikkerhet eller utførelse.

Tiltak:

På grunn av anleggets alder og varierende utførelse anbefales en utvidet kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle behov for utbedring eller oppgradering vurderes på bakgrunn av denne kontrollen.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr i form av pulverapparat.

Funksjon og vedlikehold er ikke kontrollert som en del av tilstandsundersøkelsen.

Andre installasjoner

Beskrivelse

* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i entre, bad og vaskerom. Forøvrig panelovner og løse ovner.

* Tidligere parafinbrenner er frakoblet. Innbygd tank i kjeller er ikke fjernet.

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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket ved terrassen ble målt til 89 cm, dagens byggeforskrifter har krav til rekkverkshøyde på 100 cm.
- Relativt enkel tretrapp fra spisestuen og ned til hagen. Trappen er fundamentert direkte på terreng. Det er ikke montert rekkverk.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert håndløper på begge sider av trappen.
- Det er et generelt eldre anlegg, og det kan være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget - eller at en generell oppgradering av boligen medfører at det blir oppgradert/lagt nytt.

Konsekvens/tiltak

• HMS-tiltak:

Det anbefales å montere forskriftsmessig dimensjonerte snøfangere for å redusere risikoen for at snø og is faller ned og forårsaker personskade.

• Konsekvens:

For lav rekkverkshøyde medfører redusert fallsikring og økt risiko for personskade.

Tiltak:

Rekkverket bør forhøyes eller utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.

- HMS-tiltak: Trappen mangler rekkverk, og åpningene mellom trinnene er større enn anbefalt. Sikring anbefales for å redusere risikoen for fall og personskade.

• Konsekvens:

Uten dokumenterte radonmålinger er det usikkert om radonkonsentrasjonen i inneluften ligger under anbefalte grenseverdier.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmåling dersom dette ikke er utført tidligere. Eventuelle tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

• Konsekvens:

Manglende håndløper kan redusere sikkerheten ved bruk av trappen og øke risikoen for fall.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen for å bedre personsikkerheten.

• Konsekvens:

Eldre elektriske installasjoner kan ha forhold som ikke avdekkes ved en visuell kontroll. Bygningssakkyndig har ikke elektrofaglig kompetanse til å kontrollere anleggets sikkerhet eller utførelse.

Tiltak:

På grunn av anleggets alder og varierende utførelse anbefales en utvidet kontroll av anlegget utført av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle behov for utbedring eller oppgradering vurderes på bakgrunn av denne kontrollen.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

I følge eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Relativ enkel utebod i trekonstruksjoner, som har enkel fundamentering på terreng. Saltak i trekonstruksjoner som er takket med papp. Vegger i maskinlaft.

Uteboden er ikke tilstandsvurdert - kun beskrevet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

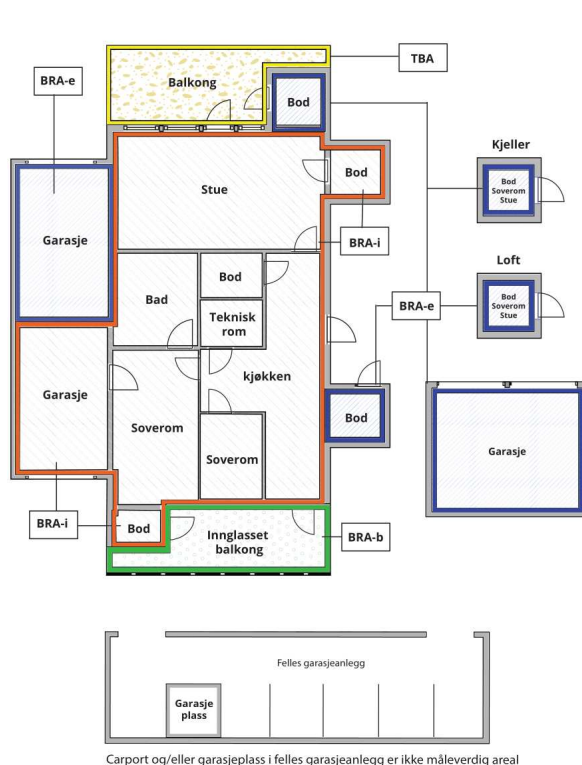
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig m/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	61			61	
1. etasje	67			67	23
Kjeller - garasje		20		20	
SUM	128	20			23
SUM BRA	148				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trappegang, bad, 4 soverom		
1. etasje	Vindfang, vaskerom/wc, kjøkken, stue/spisestue m/trapp		
Kjeller - garasje		Garasje	

Kommentar

Enebolig over 2 plan + kjellerrom med lav høyde samt lagringsloft med atkomst via nedfellbar stige.
Garasje i forbindelse med kjeller.

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

2. etasje:

Trappegang, bad og 4 soverom.

Romhøyde i trappegangen er 2,37 m.

1. etasje:

Vindfang, vaskerom/wc, kjøkken og stue/spisestue m/trapp.

Romhøyde i stuen er 2,50 m.

Fra stuen er det utgang til delvis overbygget terrasse på ca 23 m².

Fra spisestuen er det utgang og trapp ned til hage.

Kjeller:

2-delt kjellerrom med atkomst via bratt trapp/stige og det er utgang fra kjellerrommet til hagen.

Romhøyde i kjeller er 1,80 m under bjelkene. På grunn av romhøyde under 1,90 m, har ikke kjeller målbart areal og rommet er ikke medtatt i arealoppsettet med areal eller rom. Øvrig del av kjeller er krypkjeller.

Garasje i forbindelse med kjeller. Garasjen har utvendig atkomst.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

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

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

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

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

Dette er i henhold til gjeldende 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 ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke plantegning av 2. etasje i Plan- og bygningsetatens saksmappe, men eier har tegning av 2. etasjen - som er stemplet Oslo Vann og kloakkvesen.

Det antas at 2. etasje har sin opprinnelige rominndeling, bortsett fra at badstue er fjernet og arealet er innlemmet i badet.

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:

Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.

Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Utebod		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Utebod		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Torill Johanson og Finn Erik Endrerud, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	389		0	488.7 m ²	I følge Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Granveien 4 B

Hjemmelshaver

Torill Johanson

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 garasje 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

Tomten er opparbeidet og beplantet.

Tinglyste/andre forhold

Det er atkomstrett til oppkjørsel som ligger på naboeiendommen tomtegrunn, langs dennes søndre grense.
Det måkes i beboeres egen regi samt at det er opplyst at det er varmekabel i asfaltert del av oppkjørsel.

Bebyggelsen

Opprinnelig enebolig m/garasje ble ferdigstillet i 1953 og er oppført på eiet tomt.
I 1982 ble boligen tilbygget i stuene i 1. etasje samt påbygging av 2. etasje.

I 2007 ble det bygget utebod i hagen.

Forsikring

Selskap

Frende Forsikring

Avtalenr

65914

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for forandringsarbeide, datert 11.12.1965	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for påbygg, datert 12.9.1983	Gjennomgått		Nei
Infratek		Det elektriske anlegget gjennomgikk i oktober 2008 el-tilsyn, og eiere har mottatt "Sak avsluttet" og at påpekte avvik er utbedret, datert 23.4.2009	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med utbedring etter El-tilsyn, datert 5.4.2009	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2026	
2	11.09.2026	
3	12.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*