

**aktiv.**

Grorudveien 12A, 0962 OSLO

**Oppusset & innholdsrik enebolig  
o/3 plan | Praktikantdel | Solrik  
terrasse & hage | Barnevennlig  
boligområde | Parkering**



Eiendomsmegler / Partner

## Helena Holthe

**Mobil** 924 10 393

**E-post** helena.holthe@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 225 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 9 175 100,-  
**Selger:** Saidu Momoh  
Ndey Marie Jallow

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1928  
**BRA-i/BRA Total** 166/166 kvm  
**Tomtstr.:** 1422 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 94, bnr. 182  
**Snr.** 3  
**Oppdragsnr.:** 1008250147

# Oppusset & innholdsrik enebolig o/3 plan | Praktikantdel | Solrik terrasse & hage |

Velkommen til Grorudveien 12A!

En sjarmerende enebolig over tre plan. Boligen er innholdsrik og ble vesentlig oppgradert i 2018 med bla. nytt el-anlegg og røropplegg, nye våtrom, nytt kjøkken og nye overflater. I tillegg ble det bygget en stor sørvendt terrasse med god boltreplass. I boligens underetasje er det en praktikantdel som gir utleieinntekter. Her er det egen inngang, kjøkken, soverom og bad. Boligen har en flott opparbeidet tomt med hage og gode solforhold. Boligen ligger skjermet til og er perfekt for barnefamilier. I tillegg er det kort gangavstand til skole, barnehage, tog, buss, senter m.m.

Merk deg dette:

- Standard fra 2018
- Herlig terrasse, balkong og solfylt hage (felles tomt)
- Praktikantdel i underetasjen
- Kort vei til buss/tog/T-bane
- Parkering på tomten



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	48
Egenerklæring .....	74
Energiattest .....	81
Reguleringsplan .....	86
Nabolagsprofil .....	128
Budskjema .....	136

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 166 kvm

BRA totalt: 166 kvm

TBA: 27 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Underetasje

BRA-i: 46 kvm Entré/kjøkken, bad, 2 soverom og trapperom.

#### 1. etasje

BRA-i: 65 kvm Entré, gang, kjøkken, stue, wc/vaskerom og trapperom.

#### 2. etasje

BRA-i: 55 kvm Trapperom, bad, 2 soverom og innredet rom.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

21 kvm Terrasse.

#### 2. etasje

6 kvm Balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en balkong på 5,7m<sup>2</sup>. Balkongen er avrundet til 6m<sup>2</sup> i TBA i 2.etg.

Med boligen følger det en terrasse på 20,5m<sup>2</sup>. Terrassen er avrundet til 21m<sup>2</sup> i TBA i 1.etg.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. 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. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1422 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Fellestomt for Grorudveien 12 A, B og C.

Tomten er felles og i følge selger disponerer hver seksjonseierne den naturlige delen av tomten. Megler har ikke funnet tegninger/oversikt over dette og kan ikke bekrefte eksklusiv bruksrett til hagen. Den delen av tomten seksjonen disponerer i dag er delvis steinbelagt og opparbeidet med gressplen og diverse beplantning. Asfaltert innkjøring og gårdsplass. Støttemur og gjerde mot Grorudveien.

### **Beliggenhet**

Eneboligen har en fin beliggenhet i et attraktivt og veletablert boligområde på Grorud. Nærhet til skoler, barnehager, butikker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Kort vei til marka med badevann, skiløyper og flotte tur - og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, lysløype, skiløyper og svømmehall. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. på Rema 1000 eller Meny på Kalbakken. Ellers ligger Grorud Senter, Stovner Senter og Linderud Senter kort kjøretur unna boligen og har et rikt og variert utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og tilbud.

Nærmeste bussholdeplass er Grorud skole og ligger ca. 400 meter unna boligen. Grorud togstasjon ligger ca. 1.4 km fra boligen der du bruker ca. 10 min til Oslo Sentrum, ca. 15 min til Lillestrøm med toget. Grorud T-bane stasjon ligger ca. 800 meter fra boligen der linje 4 og 5 går svært ofte. Fra boligen er det ca. 25 min å kjøre til Oslo lufthavn.

For den friluftsglade er det kort vei til populære Østmarka og Lillomarka. Det er ca. 4 km til Steinbruvannet, som byr på badebrygger, godkjente ildsteder, bord og benker. I tillegg er Grorudparken absolutt verdt et besøk. Det er aktivitetsgård på Nordre Lindeberg, samt aktive idrettslag med idrettsanlegg og ishall/idrettshall i området. Bl.a. er Jerikobakken en populær alpinbakke med beliggenhet på Lindeberg. Det er gode akemuligheter ved siden av bakken, som også tilbyr varmemstue og muligheter for lån av utstyr.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

## **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

## **Bygningssakkyndig**

Glenn-Erik Larsen

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Byggegrunn er ikke kjent for Takstmann. Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse. Etasjeskille i tre. Boligen fremstår med yttervegger i reisverkskonstruksjon, som er utvendig kledd med stående kledning. Takkonstruksjon er bygget opp med taksperrer i trevirke, samt undertak med rupanel. Taket er belagt med stålplater av type Dekra plater.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Glenn-Erik Larsen. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Taktekking:

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

\*Veggkonstruksjon:

-Det er observert varierende bruksslitasje på kledning, enkelte bord fremstår med noe aldersrelatert slitasje. Det er observert enkelte glipper i kledning rundt vannbrett, samt manglende musebånd bak deler av overliggere.

\*Takkonstruksjon/loft:

-TG settes ut i fra alder på konstruksjoner, da mer enn halvparten av levetid på bygningsdeler er oppbrukt.

\*Vinduer på loft:

-TG settes ut i fra alder på konstruksjoner, da mer enn halvparten av levetid på bygningsdeler er oppbrukt.

\*Dører:

-Dørblad tar i karm, det er observert noe avskalling på dørbladet.

\*Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

-Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

-Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

\*Utvendige trapper:

-Det er målt 14cm glippe i opptrinn, samt registrert noe skjevheter i trinn.

\*Etasjeskille/gulv mot grunn:

-Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad

2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

\*Radon:

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

\*Pipe og ildsted:

-Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

\*Innvendige trapper:

-Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

-Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

\*Innvendige dører:

-Dørblad mot bad i 2.etg. fremstår med noe svelling, utforing på dør har sklidd ut.

Terskel til dør mot kjøkken i U.etg. er sprukket.

\*Vannledninger:

-Det er ikke montert Waterguard/ lekkasje stopper på kjøkken i 1. eller U.etg. Det er observert lrr på vannrør i samleskap på bad i U.etg.

\*Ventilasjon:

-Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

\*Varmtvannstank 2:

-Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

\*Elektrisk anlegg:

-Elektrisk anlegg.

\*Terrengforhold:

-Deler av terrenget på nordsiden heller inn mot huset.

\*Gulv på bad:

-Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

\*Sluk, membran og tettsjikt:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

\*Overflater og innredning på kjøkken:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

\*Gulv på vaskerom:

-Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

\*Sluk, membran og tettesjikt på vaskerom:

-Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

\*Sanitærutstyr og innredning på vaskerom:

-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

\*Ventilasjon på vaskerom:

-Rommet har kun naturlig ventilasjon.

\*Sanitærutstyr og innredning:

-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget

sisterne.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:

-Enkelte søyler står ned i fuktig jordmasser.

\*Andre utvendige forhold:

-Isolasjon ligger åpent uten noe form for fukt beskyttelse.

\*Overflater:

-Det er observert en del sprekkdannelser i malte flater med overgang hjørner av vegger, samt overgang tak/vegg i alle plan. Det er observert sprekker i fliser/ fuger i entre, samt i gang i 1.etg.

\*Rom Under Terreng:

-Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

-Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegg.

\*Fuktsikring og drenering:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

\*Vegger og himling på bad:

-Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker ca 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om denne fukten er oppe på eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. En slik hulltaking krever inngrep i konstruksjonen. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjens vegger med fuktdetektor (Protimeter MMS2) på befaringen, og det var enkelte indikasjoner på forhøyede fuktverdier.

\*Ventilasjon på bad:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

\*Sluk, membran og tettesjikt på bad:

-Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Firma Yonathan A/S

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp hele badet til lovens krav/standard. Rør i rør systemet utført av firma Degalot Norway AS.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere

eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Firma Yonathan A/S

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle vinduer, hovedinngang. Nye takrenner rundt huset.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Firm Obera

Beskrivelse av arbeidet: Dreneringen ble gjort til norsk standard.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen.

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Høyre siden av hele huset og rundt.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Rømerike Peis og Pipe AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av pipa og nytt peissystem.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Proffeletriker AS

Beskrivelse av arbeidet: Helt total oppgradert av det el-anlegget.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Bygget terrasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Kjelleren ble totalt renoveret til Godkjent utleiebolig. Godkjent av kommunen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja.

Dette er godkjent av kommunen.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja.

Kjelleren leies ut

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

## **Innhold**

Eneboligen går over 3 etasjer og inneholder:

Underetasje: Praktikantdel med entré og kjøkken, 2 soverom og bad.

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, trapperom, toalettrom/vaskerom og gang med utgang til terrasse.

2. etasje: Trapperom, 2 soverom, innredet rom, bad og gang med utgang til balkong.

## **Standard**

ENTRÉ I HOVEDDEL

Hoveddelen har inngang på fremsiden av huset, i første etasje. Entréen er forholdsvis romslig med garderobeskap og plass til kommode/skoskap. Veggene er kledd med malte, slette flater og på gulvet er det parkett.

## STUE

Boligen har en pen stue i vinkelløsning som gir god plass til flere sittegrupper, inkludert stort spisebord. Vinduer på flere sider gir flotte lysforhold. Stuen har videre en stemningsfull peisovn, enstavs parkettgulv og malte vegger i en lun, trendy grønnfarge. Trapperom med adkomst fra stue. Herfra er det også åpen løsning til flislagt gang med utgang til terrassen.

## KJØKKEN

Boligen har et stort kjøkken praktisk delt i flere soner for matlaging. Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og var ny i 2018. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i stein med oppvaskkum. Integrerte hvitevarer med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, micro og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

## TOALETTROM/VASKEROM

Fra trapperom er det adkomst til toalettrom/vaskerom. Her er det innredet med servant på underskap med speilskap over, vegghegt wc og opplegg for vaskesøyle. Det er installert varmtvannsbereder i rommet.

## BAD I 2. ETASJE

Delikat bad i 2. etasje med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Baderomsinnredning med dobbel servant på underskap med speil og belysning over. Dusj med mosaikkfliser og glassvegg på midten, badekar med massasje dyser og vegghegt wc.

## SOVEROM

Boligen har to romslige soverom i 2. etasje, samt ett innredet rom. Hovedsoverommet er romslig med god plass til stor dobbeltseng og nattbord. Stort, praktisk garderobeskap med god plass til klær. Det andre soverommet har også god plass til seng og garderobeskap. Innredet rom med plass til seng og garderobe. Soverom 2 og innredet rom er byggemeldt som stue, det er ikke søkt om bruksendring.

## UNDERETASJEN

Praktikantdelen har IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum. Plass til frittstående komfyr. Flislagt bad med servant på underskap og speil over, gulvstående wc, dusjhjørne med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

## UTEOMRÅDET

Tomten er pent opparbeidet på flere nivåer. På fremsiden av boligen er det asfaltert gårdsplass og belegningsstein. Det er også lagt belegningsstein ved inngangspartiet til praktikantdelen. Resten av tomten har store plenareal med god plass til lek, omgitt av hekker og gjerder som gjør det mer privat. Fra hovedetasjen er det utgang til en herlig terrasse på ca. 21 kvm. Terrassen ligger skjermet mellom husvegg. Det romslige

arealet gir rikelig med plass til sofagruppe, langbord og grill. Boligen har også en balkong på ca. 6 kvm, med utgang fra gang i 2. etasje. Tomten er felles og deles med Grorudveien 12 b og c.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

2025: Montering av nye takrenner med beslag. Arbeidet er utført av Augestad Tak Og Fasade AS.

2018: Oppgradering av røropplegg i boligen. Arbeidet er utført av Degalot Norway AS.

2018: Installert nytt El-anlegg i 1. og 2. etg. Arbeidet er utført av Proff Elektriker avd. Follo AS

2018: Bygging av bad i 2.etg. og U.etg. Bygging av vaskerom i 1.etg.

2018: Montering av Ikea kjøkken med hvitevarer.

2018: Maling av tak og vegger, legging av gulv i alle etasjer.

2018: Bygging av terrasse på sydside av boligen.

2018: Montering av vinduer i alle plan med unntak av loft.

### **Parkering**

Parkering på egen gårds plass.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Sparebank1, polisenummer 33847146

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Grorudveien 12 A er en del av Sameiet Grorudveien 12 og består av 3 seksjoner. Megler har ikke klart å innhente vedtekter for sameiet. Selger er ikke kjent med at det foreligger vedtekter for sameiet. Det tas forbehold om informasjon som foreligger som ikke er kjent for megler.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming i boligen ved frittstående ovner, vedovn i 1.etg. samt gulvvarme på alle våtrom, entre og gang i 1.etg.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

F

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 8 950 000

### **Omkostninger kjøper**

8 950 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

223 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

225 100 (Omkostninger totalt)  
242 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
244 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

9 175 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
9 192 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
9 194 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kr 27 495 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter utgjør kr. 27 495,- for 2026 for denne seksjonen.  
I disse inngår vann- og avløpsgebyr, renovasjon og feie- og tilsyn.

Til informasjon mottar alle tre seksjonene en faktura og denne deler de likt på de tre seksjonene, faktura forfaller hvert kvartal.

Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunke(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatt utgjør k 485,- for 2026.

Det tas forbehold om endring av eiendomsskatten, denne kan øke ved eierskifte.

Slik beregner du eiendomsskatten:

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnet minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner. Les mer her: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 851 907 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 7 407 629 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, husforsikring, inboforsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 94, bruksnummer 182, seksjonsnummer 3 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/94/182/3:

11.06.1920 - Dokumentnr: 901264 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1924 - Dokumentnr: 912091 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1926 - Dokumentnr: 900918 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1961 - Dokumentnr: 9293 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1979 - Dokumentnr: 28474 - Skjønn

Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:182

Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.2017 - Dokumentnr: 1505 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/3

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger følgende:

- Ekspeditionsdokument fra 16.04.1926.
- Ferdigattest på støttemur fra 19.12.1980.
- Ferdigattest på fasadeforandring fra 12.08.1981.
- Ferdigattest på bod/garasje fra 15.02.1999.
- Ferdigattest på bruksendring av enebolig fra 23.07.2019.

Det foreligger byggmeltetegninger, det er avvik fra dagens bruk.

1. etg: Deler av stuen er angitt som soverom og entrè er angitt som kledd inn veranda i de byggemeldte tegningene. Wc/vaskerom er angitt som deler av kjøkkenet.

2. etg: Badet er angitt som kjøkken, innredet rom og soverommet (vegg i vegg med innredet rom) er angitt som stue i de byggemeldte tegningene.

Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom.

Underetasjen er søkt bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Det foreligger ferdigattest. Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer overrens med dagens bruk.

Det ble bygd terrasse i 2018 mot sydsiden. Megler har ikke funnet dokumentasjon på at tiltaket er søkt om hos plan og bygningsetaten.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst til boligen via privat vei som deles med Grorudveien 12 B/ 12 C.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Boligen ligger i et område regulert til bolig m.tilh.anlegg ihht. reguleringsplan 102102096.

Det er en pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen).

Byggesaker:

201608726 - Byggesak

Mottatt sak 13.07.2016, Avsluttet: 09.12.2025 - Denne saken fortsetter i sak 2025/09432

Siste elektronsik dokumenter 09.05.25.

Søknad om ferdigattest for Grorudveien 12B og 12C.

Dokumentert endringer for å få innvilet ferdigattest:

- Redusert høyden på støttemur A til under 1,5 meter - Flyttet gjerdet 2 meter innover og redusert snuarealet - Redusert høyden på støttemur F til under én meter - Tilpasset terrenget mot nabogrense i henhold til småhusplanens krav - Fjernet terrengfyllinger.

Før ferdigattest kan gis:

- bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til Vann- og avløpsetaten

Mer om saken: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201608726>

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Ikke aktuelt.

### **Driveplikt**

Ikke aktuelt.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Ikke aktuelt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Kommunale opplysninger fra: kr. 2 490,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning på løpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Ansvarlig megler**

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

[helena.holthe@aktiv.no](mailto:helena.holthe@aktiv.no)

Tlf: 924 10 393

### **Ansvarlig megler bistår av**

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

[helena.holthe@aktiv.no](mailto:helena.holthe@aktiv.no)

Tlf: 924 10 393

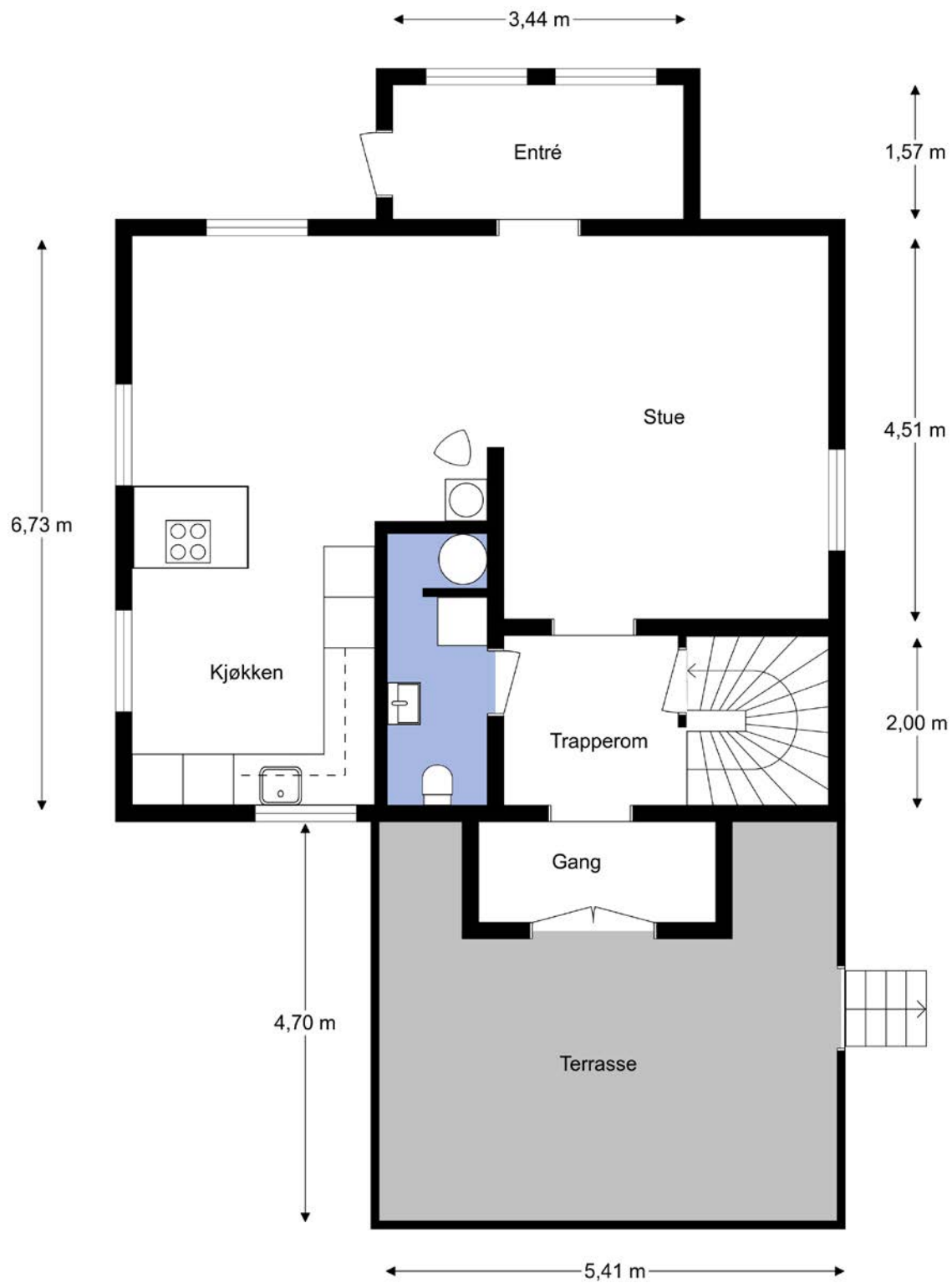
### **Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

14.04.2026



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











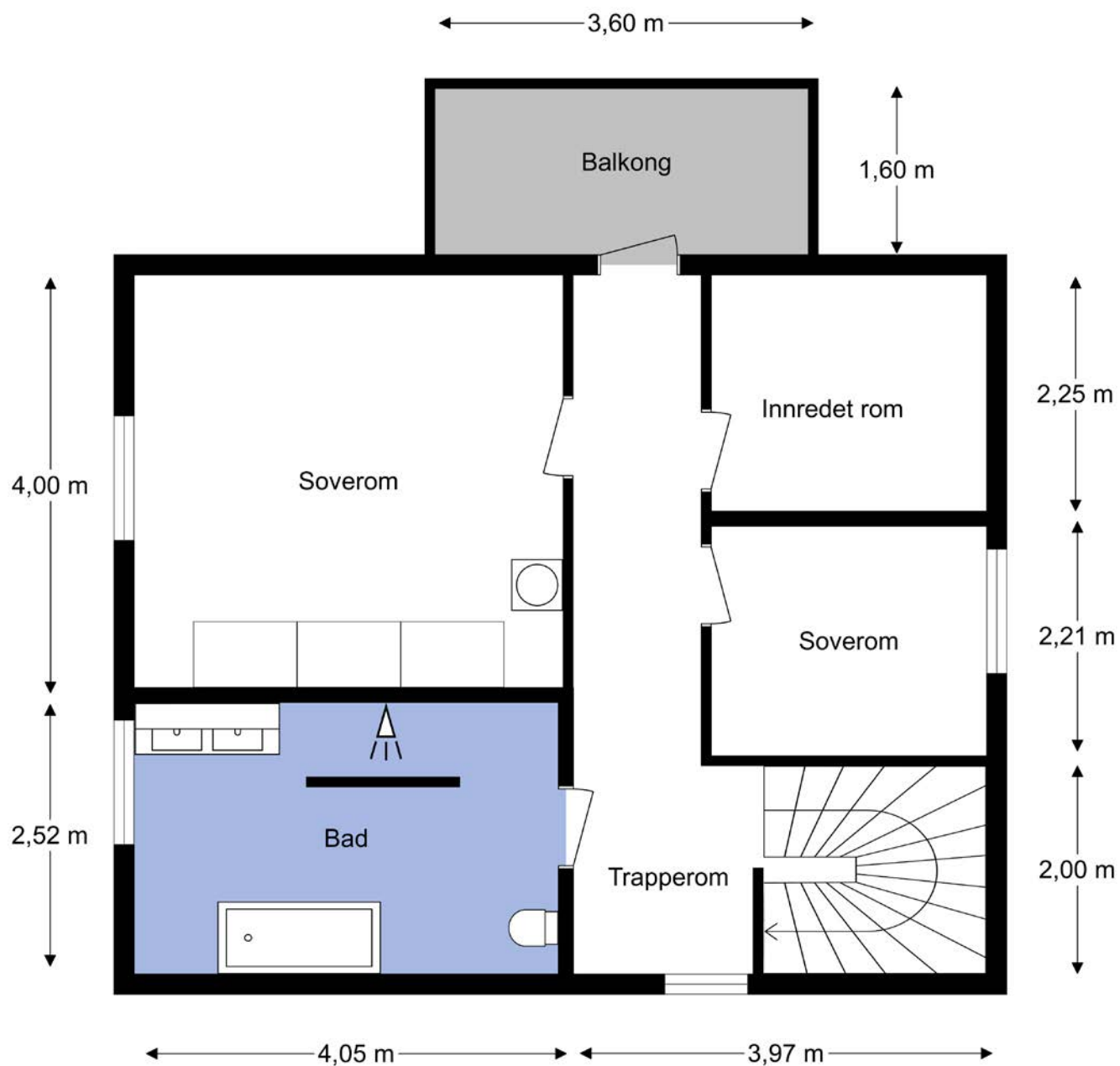












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







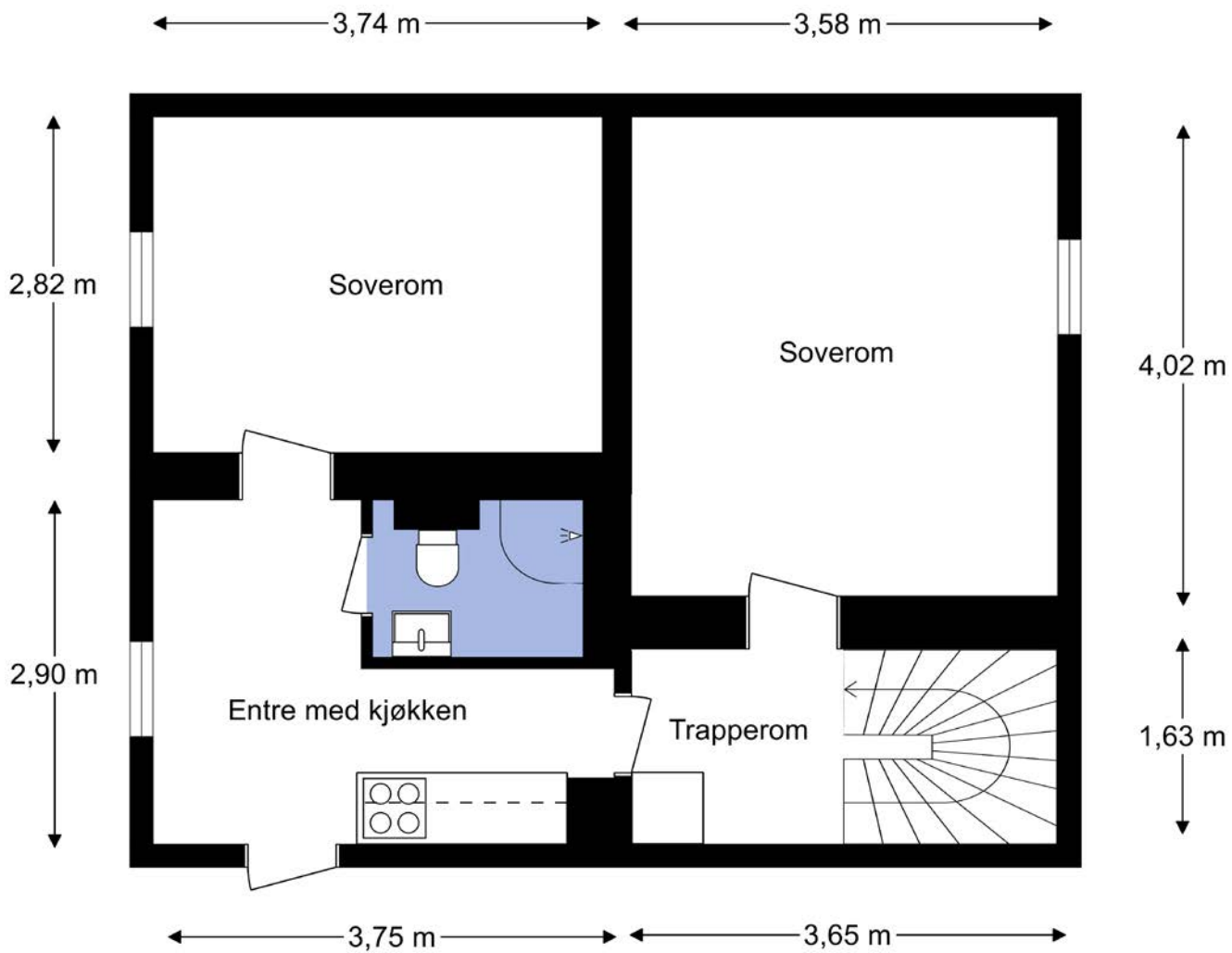












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







# Vedlegg

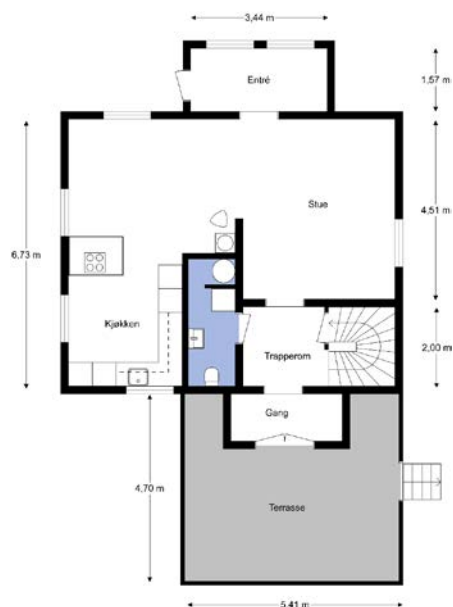
# Tilstandsrapport

📍 Grorudveien 12 A, 0962 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 94, bnr. 182

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m<sup>2</sup> BRA-i: 166 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.05.2025

Rapportdato: 18.05.2025

Oppdragsnr.: 11838-25132

Referansenummer: RS2926

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takstpartner.no  
905 31 615



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligen er ombygget med endret romløsning i alle plan.

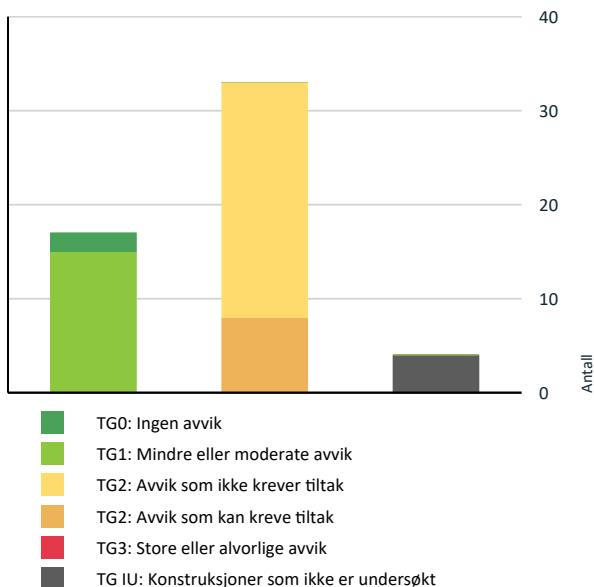
Det foreligger ferdigattest fra plan og bygg med:

Godkjennelse for bruksendring av kjeller fra

tilleggsdel til hoveddel, datert 23.07.2019 07.07.2019.

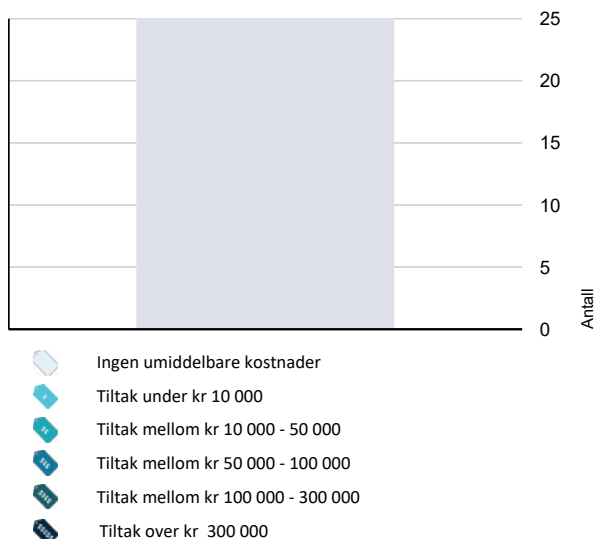
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, bolig beliggende i Grorudveien 12 A. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Boligen ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

## Oppsummering av avvik

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


### Enebolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)


! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)


# Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > U. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)


## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)


 **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)


 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)


 **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

 **Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


 **Våtrom > U. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


## AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK


 **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Vinduer på loft** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)


 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)


 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

 **Våtrom > U. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > U. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


 **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

Byggeår  
1928

### Tilbygg / modernisering

2025	Takrenner med beslag	Montering av nye takrenner med beslag. Arbeidet er utført av Augestad Tak Og Fasade AS
2018	VVS-arbeid	Oppgradering av røropplegg i boligen. Arbeidet er utført av Degalot Norway AS
2018	El-arbeid	Installert nytt El-anlegg i 1. og 2. etg. Arbeidet er utført av Proff Elektriker avd. Follo AS
2018	Bad og vaskerom	Bygging av bad i 2.etg. og U.etg. Bygging av vaskerom i 1.etg.
2018	Kjøkken	Montering av Ikea kjøkken med hvitevarer
2018	Overflater	Maling av tak og vegger, legging av gulv i alle etasjer.
2018	Terrasse	Bygging av terrasse på sydside av boligen
2018	Vinduer	Montering av vinduer i alle plan med unntak av loft.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er belagt med stålplater av type Dekra plater.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er observert avskalling samt noe rust i Dekra plater.

Underlag er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da takplater er skrudd fast.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Rustmerker i takplater

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag fremstår i lakkert stål.

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l

### TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen fremstår med yttervegger i reisverkskonstruksjon, som er utvendig kledd med stående kledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert varierende bruksslitasje på kledning, enkelte bord fremstår med noe aldersrelatert slitasje. Det er observert enkelte glipper i kledning rundt vannbrett, samt manglende musebånd bak deler av overliggere.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/vedlikehold av konstruksjoner bør påberegnes, da unnlatt vedlikehold vil forringe konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Glippe i kledning

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon er bygget opp med taksperer i trevirke, samt undertak med rupanel.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på konstruksjoner, da mer enn halvparten av levetid på bygningsdeler er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Konstruksjoner fremstår med normal funksjonalitet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.

Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.

Avvik på årstall kan forekomme.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Vinduer på loft

Vinduer på loft fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.

Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.

Avvik på årstall kan forekomme.

**Årstall:** 1980      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på konstruksjoner, da mer enn halvparten av levetid på bygningsdeler er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende til sitt formål på ett uisolert loft.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Dører

Entredør i laminert utforming med glassfelt. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

**Årstall:** 2013      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Dørblad tar i karm, det er observert noe avskalling på dørbladet.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Dørblad kan ha behov for justering, så slitasje på hengsler unngås.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Entredør i U.etg.

Entredør i laminert utforming med glassfelt. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

**Årstall:** 2018

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra gang i 2.etg., med gulvareal på ca. 5,7m<sup>2</sup>. Gulvet er belagt med terrassebord på oppforet konstruksjon i trevirke. Dekke er belagt med papp, rekkverk fremstår i trevirke med beslått håndløper.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Balkongen fremstår med eldre konstruksjoner, tettesjikt er ikke sjekket da det ikke er adkomst pga. terrassebord.

Høyde på rekkverk er målt til 0,96m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tettesjikt bør holdes under oppsyn, oppgradering av tettesjikt må kunne påberegnes når som helst.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Adkomst til terrasse fra gang i 1.etg., med gulvareal på ca.21m<sup>2</sup>. Gulvet er belagt med terrassebord på bjelkelag, rekkverk fremstår med spiler i tre. Høyde på rekkverk er målt til 1,05m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Enkelte søyler står ned i fuktig jordmasser.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Søylar må heves over terreng med tilhørende bæring. Unnlatt oppgradering vil før til at søylar råtner.



Søylar til terrasse står på grunn

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra terrasse er bygd opp i impregneret trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt 14cm glippe i opptrinn, samt registrert noe skjevheter i trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Opptrinn bør tilpasses med en løsning og åpninger under 10cm.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Andre utvendige forhold

Under terrassen (gulv i gang i boligen) er det observert manglende fukt/vindspærre.

Isolasjonen ligger åpent i bjelkelag

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolasjon ligger åpent uten noe form for fukt beskyttelse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjon må endres for å unngå fuktskader i trevirke.



Isolasjon i bjelkelag under terrasse

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

Parkett og fliser.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Malte flater av plater og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:

Malte flater i alle rom bestående av plater.

Det er montert downlights i de fleste rom i 1.etg.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert en del sprekkdannelser i malte flater med overgang hjørner av vegger, samt overgang tak/vegg i alle plan. Det er observert sprekker i fliser/ fuger i entre, samt i gang i 1.etg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut i fra observerte avvik, bør vedlikehold av enkelte flater påberegnes.

Unnlatt oppgradering av overflater, vil forringe levetid på konstruksjoner.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Overflater er sjekket med nivelleringslaser, flere rom i hver etasje ble kontrollert av Takstmann.

### Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 15-20 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue/kjøkken i 1.etg.

Det er observert generelle skjevheter i de fleste rom.

Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner, og det vil kunne påregnes skjevheter. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men kjøper kan vurdere om det ønskes å iverksette oppretting.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmåling, av boligen.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmålinger fra eier.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater, om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Pipe og ildsted

Det er pusset pipe i boligen, med tilhørende vedovn i stue.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det mangler ildfast plate under feieluke i U.etg.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Utforede vegger mot terreng, er belagt med plater.

Utforede vegger under terreng er å anse som risiko konstruksjoner. Det fordi det kan være vanskelig, å oppdage fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Ved hulltaking og målinger lang vegg på vestsiden, ble det observert varierende utslag for fukt i konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



Fuktmåling i soverom i U.etg. nord/vest side

## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp fremstår med:

1.- U.etg:

Innvendig trapp i trevirke med: lakkerte trinn, vanger, rekkverk og håndløper.

1. -2.etg:

Innvendig trapp i trevirke med: Malte vanger, rekkverk og håndløper, trinn i heltre eik.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det er påvist løse trinn mellom 1. og 2.etg.

Trapp mot U.etg. Er støttet opp med en stolpe i gulvet. Høyde fra trinn mot gulv i U.etg. Er målt til 37cm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av trapper bør påberegnes med: montering av håndløper, feste av trinn, tilpassing av trinn mot U.etg. Unnlatt oppgradering vil øke risiko for fall i trapp.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: profilerte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Årstill: 2018 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad mot bad i 2.etg. fremstår med noe svelling, utforing på dør har sklidd ut. Terskel til dør mot kjøkken i U.etg. er sprukket.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av enkelte dører må utføres.  
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### U. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er bygget under rehabilitering av boligen, det er TEK.17 forskrift som er lagt til grunn for oppbygging av konstruksjoner.

Det er fremlagt enkelte fakturaer som delvis beskriver membranarbeid samt EI og rør arbeid.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Faktura e.l

### U. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Faktura e.l

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker ca 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om denne fukten er oppe på eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. En slik hulltaking krever inngrep i konstruksjonen. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter MMS2) på befaringen, og det var enkelte indikasjoner på forhøyede fuktverdier.

Det er observert en del merker på overflater av himling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fremstår som veldig tett, med dårlig ventilasjon. Utbedring av ventilasjon anbefales.

Ut i fra varierende utslag på fuktmåler i dusjsone, bør konstruksjoner overvåkes jevnlig.

### U. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Faktura e.l

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på badegulvet målt 20 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkelte punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### U. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen.

Det er uvist hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Faktura e.l

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

### Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Sluk i plast, plassert i dusjsone

## U. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:  
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,  
og veggmontert wc.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

## U. ETASJE > BAD

### TO 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:  
Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir  
eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men  
ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde  
luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

## U. ETASJE > BAD

### TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad,  
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.  
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig  
fukt i området

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom er bygget i 2018 i følge  
opplysninger fra eier.  
Det foreligger ingen dokumentasjon  
på oppbygging av konstruksjoner.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TO 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,  
veggflater er belagt med malte plater og teglstein.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.  
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,  
Det er på gulvet målt 3 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.  
Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på  
byggetidspunktet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Et vaskerom med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen.  
Det er uvist hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.  
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.  
Rør/anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

#### Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom fremstår med servant med underskap, opplegg for vaskesøyle og veggmontert wc. Det er installert varmtvannsbereder i rommet

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er avvik:

Varmtvannsbereder er bygget inn med en lettvegg, om varmtvannsbereder må skiftes må vegg rives.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For at garnityr skal kunne få TG1, må det etableres lekkasje sikring fra sisternen. Eller fremlegge dokumentasjon på løsning, for innebygget sisternen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på vaskerom fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, men det er utført målinger i luke på vegg.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Badet er bygget under rehabilitering av boligen, det er TEK.17 forskrift som er lagt til grunn for oppbygging av konstruksjoner. Det er fremlagt enkelte fakturaer som delvis beskriver membranarbeid samt El og rør arbeid.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 60 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkelte punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne i plast plassert i dusj, samt plastsluk under badekar. Det er uvist hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er avvik:

Det er fremvist faktura for utførelse av membran, faktura er ikke ett godkjent dokument for beskrivelse av tettesjikt i våtrom.

TG settes ut i fra manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i gulv og vegger. Ref: NS3600.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Slukrenne plassert i dusj



Sluk i plast, plassert under badekar

## 2. ETASJE > BAD

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:  
Glassvegg ved dusjplace, dobbel servant med underskap,  
speil med lys over, badekar med massasje dyser  
og veggmontert wc.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det mangler spalte under veggmontert wc,  
for synliggjøring av evt. lekkasjevann  
fra innebygget systerne.

Det er observert noe mugg sporer i servantskap mot yttervegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres lekkasje sikring fra sisternen,  
eller fremlegge dokumentasjon på løsning for innebygget systerne.  
Servantskap bør flyttes litt fra yttervegg  
for å unngå kondens i skapvange.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 2. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:  
ventil med mekanisk avtrekk,  
samt spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av  
ventilasjon ved bruk av et ark/papir  
eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger,  
men ventilasjonen antas  
og fungerer tilfredsstillende.  
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke  
kontrollert da det krever spesial utstyr.

Årstall: 2018 Kilde: Faktura e.l

## 2. ETASJE > BAD

### TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad,  
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.  
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig  
fukt i området

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1.etg. fra Ikea  
fremstår med glatte fronter,  
benkeplate i stein med oppvaskkum,  
1-greps blandebatteri og ventilator med utkast.  
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp,  
oppvaskmaskin, micro og kjølfrysenskap.  
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er observert sprek i steinplate,  
ved platetopp på kjøkkenøy.  
Det mangler sokler under innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Sprekk i steinplate fremstår som kosmetisk,  
det er ikke behov for umiddelbare tiltak.  
Sprekk i plate bør holdes under oppsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TO 1 Kjøkken U.etg.

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Eier

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

1.etg:

Ventilator over komfyr er tilkoblet med utkast.

U.etg:

Ventilator over komfyr er tilkoblet med utkast.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Eier



Samleskap plassert på vaskerom



Samleskap plassert på bad i U.etg

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med: vanttilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad og vaskerom. Stoppekraner er testet og fungerer som de ska

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert Waterguard/ lekkasje stopper på kjøkken i 1. eller U.etg. Det er observert Irr på vannrør i samleskap på bad i U.etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere Waterguard/ lekkasjestopper på vanninstallasjoner i rom uten sluk, dette gjelder kjøkken i 1.etg. og U.etg. Røropplegg på bad i U.etg. bør sjekkes av en autorisert rørlegger. Irr på vannrør kan forårsake skade og lekkasje.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Irr på vannrør i U.etg.

### 1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Faktura e.l

### 1 TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken,  
ellers tilluftsventiler i enkelte vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er observert manglende tilluftsventilering på alle soverom.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 1 Varmesentral

Oppvarming i boligen ved frittstående ovner, vedovn i 1.etg. samt gulvvarme på alle våtrom, entre og gang i 1.etg.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

## 1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 282L fra 2018, er plassert på vaskerom.

Årstall: 2018

## 1 TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannsbereder på 120L fra 2018, er plassert i benkeskap på kjøkken i U.etg..

Årstall: 2018

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i 1.etg. og U.etg.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i boligen på befaringen.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2018 Det er fremlagt dokumentasjon på skiftet El-anlegg i 1.etg. og 2.etg.  
Arbeidet er utført av Proff Elektriker avd. Follo AS.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Det er ikke fremkommet noen opplysninger om det elektriske anlegget i U.etg.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Oppgradert EL-anlegg i 1.etg. og 2.etg. er dokumentert utført med samsvarserklæring. Arbeidet er utført av Proff Elektriker avd. Follo AS.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent Det er ikke fremkommet opplysninger av eier, om funksjonssvikt på sikringer.**

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.**

**For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.**

**TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.**

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sikringskap passeert i 1.etg



Sikringskap passeert i U.etg.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

# Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent for Takstmann.  
Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, for fastsettelse av byggegrunn.  
Det er ikke satt tilstandsgrad på byggegrunn, da dette er en del av borettslagets eiendomsmasse.

### ! TG 2 Fuksikring og drenering

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

Det er i følge eier utført dreneringsarbeid på to sider av boligen sør og østsiden.  
Det ikke er utbedret drenering i hans eiertid på nord og vestsiden.  
Det er ikke fremlagt noe form for dokumentasjon, på utført arbeid.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er observert manglende klemlist på grunnmurspapp langs østsiden av boligen.  
Ved hulltaking ble det konstantert forhøyede fuktverdier, i bunnsvill langs vestveggen

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse.

### ! TG 1 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmur langs Grorudveien, oppsatt med støpte plater.

### ! TG 2 Terrengforhold

Terreng er belagt med asfalt og belegningstein.  
Nivået i terrenget fremstår med helling langs vest og østsiden.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av terrenget på nordsiden heller inn mot huset.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terreng på nordsiden bør fylles opp for å unngå vannsamlinger mot husveggen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke fremkommet opplysninger om utvendige vann- og avløpsrør.

# 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

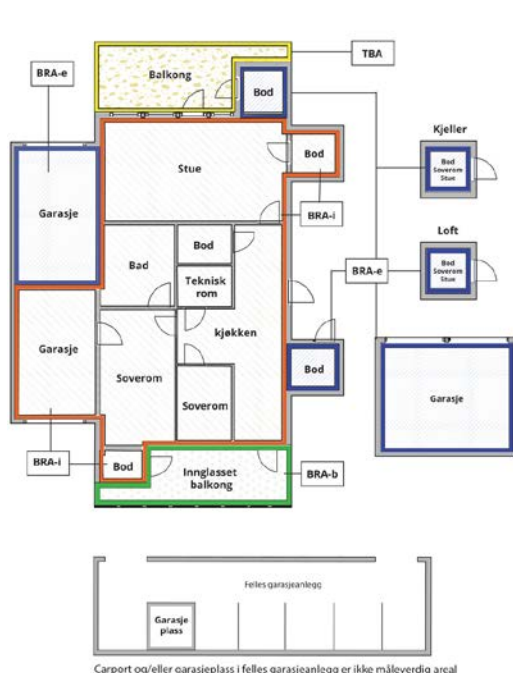
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U. Etasje	46			46	
1. Etasje	65			65	21
2. Etasje	55			55	6
<b>SUM</b>	<b>166</b>				<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>166</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. Etasje	Entré / kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Trapperom		
1. Etasje	Entré, Gang, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Trapperom		
2. Etasje	Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Innredet rom		

### Kommentar

Med boligen følger det en balkong på 5,7m<sup>2</sup>.  
Balkongen er avrundet til 6m<sup>2</sup> i TBA i 2.etg.

Med boligen følger det en terrasse på 20,5m<sup>2</sup>.  
Terrassen er avrundet til 21m<sup>2</sup> i TBA i 1.etg.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.  
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.  
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.  
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Boligen er ombygget med endret romløsning i alle plan.

Det foreligger ferdigattest fra plan og bygg med:

Godkjenning for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, datert 23.07.2019 07.07.2019.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Dette er en eldre bolig med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinnndeling.  
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011

er lysforhold tilfredsstillt når vinduet tilfredsstillt krav til rømning.

Avstand fra gulv til underkant av vindusåpningen bør være maksimalt 1,0 m med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.  
Avstand opp til vindu i U.etg. er på 1,4m fra gulv.  
Det må tilpasses en løsning med ett trinn eller tilsvarende (seng) for å oppfylle krav til rømning.

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	166	0

#### Kommentar

Enebolig

Det er adgang til kaldtloft via nefellbar trapp i 2.etg.  
Gulvareal er målt til ca.15m<sup>2</sup>.  
Arealet er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Saidu Momoh	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	94	182		0	1421 m <sup>2</sup>	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

#### Adresse

Grorudveien 12 A

#### Hjemmelshaver

Jallow Ndey Marie, Momoh Saidu

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen er en enebolig, som går over tre plan.  
Boligen fremstår med: 4 soverom, vaskerom, og 2 bad som er flislagt på gulv og vegger.  
Adkomst til balkong fra gang i 2.etg., samt en terrasse fra gang i 1.etg.  
Kjøkkeninnredning i 1.etg. fra Ikea fremstår med integrerte hvitevarer.  
Det er montert ett mindre kjøkken i U.etg.  
Adkomst til kaldloft med lagringsplass, via en nedfellbar trapp i 2.etg.  
Det er oppstillingsplasser for biler langs husvegg, elbil-lader er montert på husveggen.

Boligen ble ombygget i alle plan i 2018, overflater, kjøkken, bad med røropplegg samt EI-anlegg er oppusset, drenering har blitt lagt ny på to sider (nord og øst siden).  
Boligen fremstår med varierende bruksslitasje på bygningsmasse.  
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings.  
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.  
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

### Adkomstvei

Adkomst til boligen via privat vei som deles med Grorudveien 12 B/ 12 C.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsledninger via private stikkledninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
El-dokumentasjon	15.05.2025		Gjennomgått	8	Nei
Egenerklæring	15.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Faktura fra Tømrer Yonathan Woldu	15.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Faktura Degalot Norway AS	15.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Faktura Augestad Tak Og Fasade AS	15.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel	15.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	15.05.2025		Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest støttemur	15.05.2025		Gjennomgått	1	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RS2926>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Saidu Momoh

Ndey Marie Jallow

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grorudveien 12A

0962 Oslo

0301-94/182/0/3



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Firma Yonathan A/S

**Beskrivelse av arbeidet:** Pusset opp hele badet til lovens krav/standard. Rør i rør systemet utført av firma Degalot Norway AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Firma Yonathan A/S

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet alle vinduer, hoved inngang. Nye takrenner rundt huset

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje



9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Firm Obera

**Beskrivelse av arbeidet:** Dreneringen ble gjort til norsk standard.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Høyre siden av hele huset og rundt.

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Rømerike Peis og Pipe AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Rehabilitering av pipa og nytt peissystem.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Proffeletriker AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Helt total oppgradert av det el-anlegget.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bygget terrasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**



Kjelleren ble totalt renoveret til Godkjent utleiebolig. Godkjent av kommunen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Dette er godkjent av kommunen

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Kjelleren leies ut

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

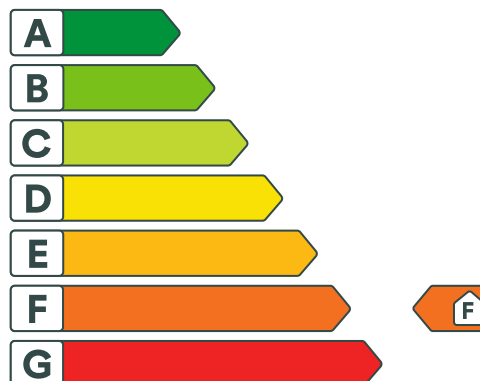
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse <b>Grorudveien 12A, 0962 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>10.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-279472</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>80234082</b>
Gårdsnummer <b>94</b>	Bruksnummer <b>182</b>
Seksjonsnummer <b>3</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1928</b>	Bygningstype <b>Enebolig med utleiedel</b>
Bruksareal <b>195,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>166,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**312,87 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**312,87 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**55 069 kWh**



## Grorudveien 12A, 0962 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Ja</b>	Gulv <b>Ja</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Grorudveien 12A, 0962 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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

##### Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 7: 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 kjøleskap 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 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 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 veggen.

### Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

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

### Tiltak 20: Montering tetningslister

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

### Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 23: 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 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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

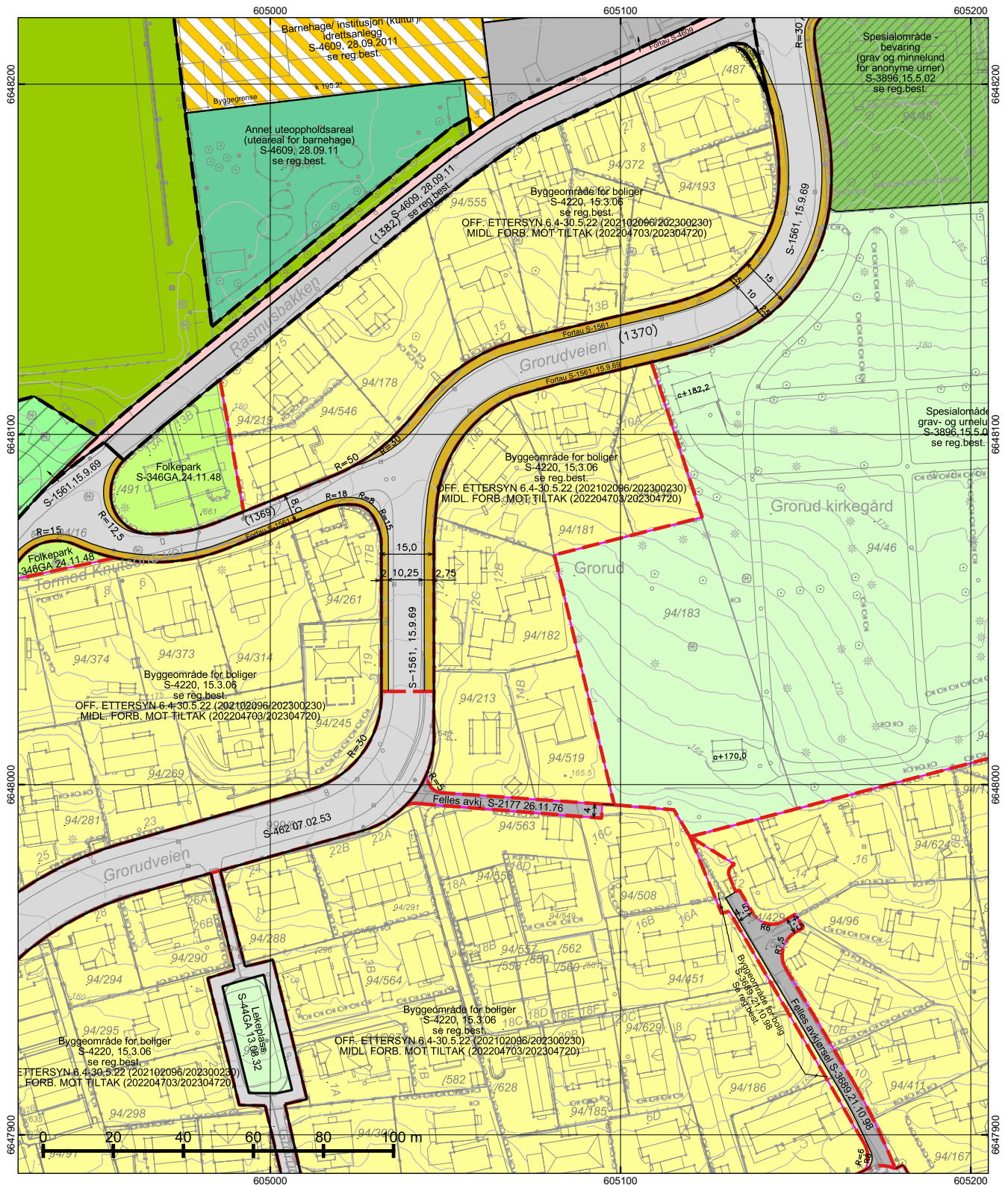


### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 06.05.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 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, KDP-18
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142462/ 86511326	Deres ref.: 44474/ HEHO@MSAKTV
Adresse: GRORUDVEIEN 12A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 94/182	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	614 - Grav- og urnelund
	1110 - Boligbebyggelse
	1400 - Idrettsanlegg
	1690 - Annet uteoppholdsareal
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2080 - Parkering
	3040 - Friområde
	668 - Spesialområde bevaring annet
	RbBevaringGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Byggegrense
	Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**  
 Dato: 06.05.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

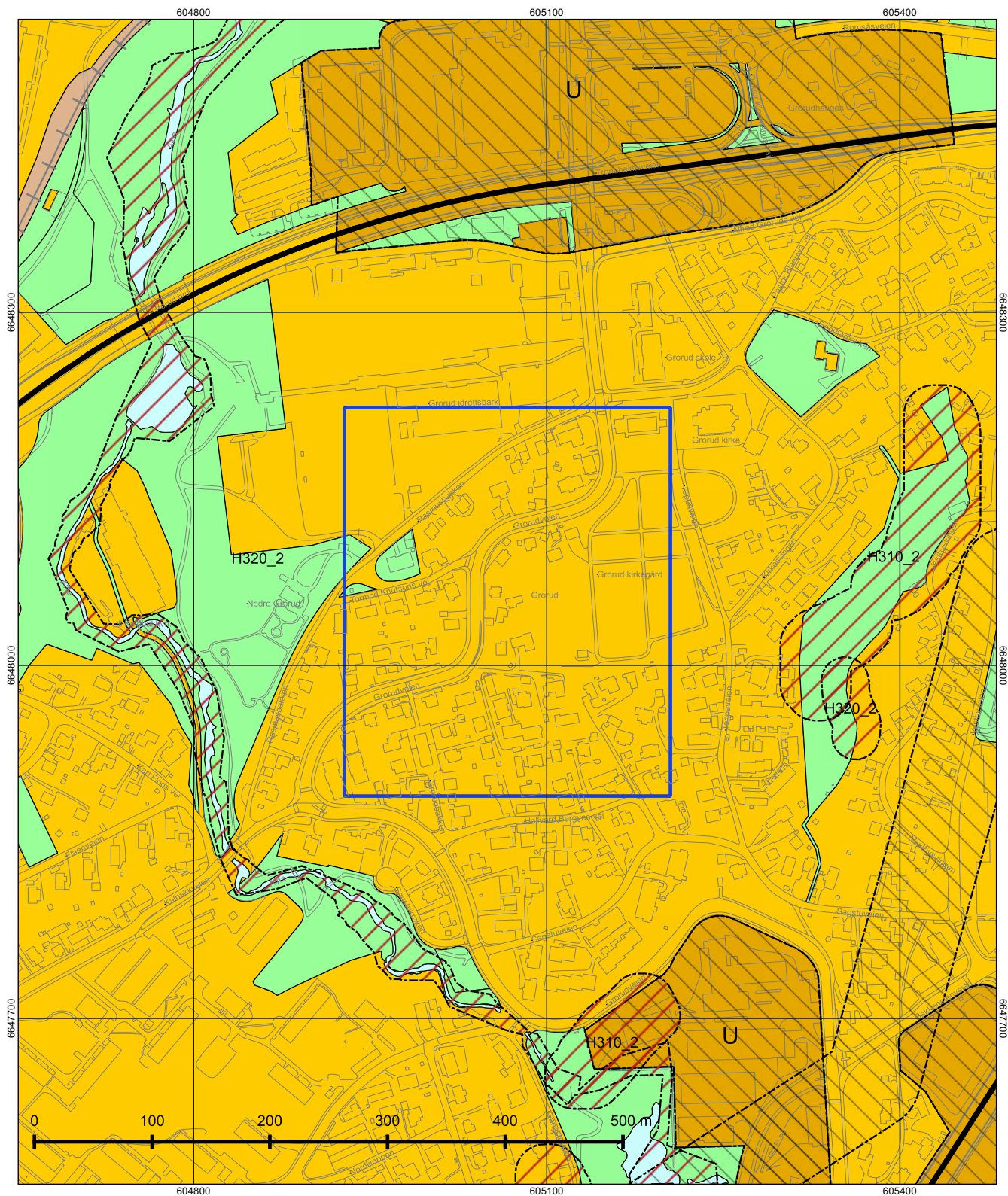


**Naturmangfold**

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).  
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142462/ 86511326	Deres ref.: 44474/ HEHO@MSAKTV
Adresse: GRORUDVEIEN 12A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 94/182	

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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.05.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 142462/86511326  
 Deres ref.: 44474/ HEHO@MSAKTV

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

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

G.nr. 94	B.nr. 82
Kartblad	
Bilag nr. 6	

# AKERS KOMMUNE

BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 1134-26
Dat. 9/4.
Antal bilag 4.

*Intimo oppført  
Akers indestyrelse av 11/4 26.*

## EKSPEDITIONS-DOKUMENT

angaaende *Granningsstein.*

Eier:  
*Per Johan,*  
*Stenseth,*  
*Gravid.*

adr.

Anmelder:  
*Bo.*

adr.

Akers Helsestads stempel

Sted:  
*Gravid, Ode Ak.*

Parcel nr.

*Gravid.*

av

Tomt nr.:

til

*Vei 19  
11-1926  
Gravid*

Ansvarshavende:

*Tømmerm. Johan Haugen,*  
*Østdal, Grorud.*

Adr.

*Veierklæring indkommet:*

*26/18 330*  
Gebyr: 11-1926. *18/603* *11/1926*

Færdigattest:

Akers Reguleringsvæsenets stempel

*Sit pt. Gravid*  
*12/4-26 Bygningsvesen betynde som utgjort per*  
*sit pt. betyg 9 gardsreiser.*  
*Arbeid til rekrusere minst 4 m.*  
*Paariser.*

*S. Akur*  
*Utfor betyg.*

BYGNINGSCHEFEN  
16. 4. 26  
AKER

*Lofteng*



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Øst

Bjørn Hamm  
Grønliveien 20A

1056 OSLO

Dato: 15 FEB 1999

Deres ref:

Vår ref (saknr): 8900791-15  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Arkivkode:


Byggeplass: GRORUDVEIEN 12 Eiendom: 94/182  
Tiltakshaver: Fuhre, Oddvar og Ragnhild Adresse: Grorudvn. 12, 0962 OSLO  
Søker: Halvorsen, Stein Adresse: Grorudvn. 20, 0962 OSLO  
Tiltakstype: Bod/garasje Tiltaksart: Oppføring

### Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

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

Avdeling Øst  
Seksjon byggekontroll

  
H.A. Rasch-Olsen  
O.ing.

  
Arild R. Johannessen  
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Øst  
Seksjon byggekontroll

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 65 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Postgiro: 0800.10.41300  
Org.nr.: 971 040 823

Arbeidets art

**Støtteskur (mur nr.7)**

Arbeidssted	Mått nr.	Lnr.
<b>Ororudveien 12</b>	<b>Ønr. 9A, bnr. 182</b>	<b>78/3490</b>

Byggherre

Ansvarshavende

**Oslo kommune, Veivesenst  
Trondheimsveien 5**

**OSLO 1**

Lnr. 112

Dato

15. desember 1980

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

#### Forbehold

I henhold til annerkjenningsvilkårene er veivesenet selv ansvarlig for kontrollen av statiske beregninger og av arbeidets utførelse.

For bygningssejeren

Bygningsinspektør

**Thorleif Bæch**

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

Arbeidets art

**Fasadeforandring**

Arbeidssted	Metr. nr.	J. nr.
<b>Grorudveien 12</b>	<b>Gar. 94, Bar. 182</b>	<b>80/1837</b>

Byggherre

Ansvarshavende

**Ragnhild og Oddvar Fuhre  
Grorudveien 12**

**d.s.**

**OSLO 9**

KV/LJ

Dato  
**12. august 1981**

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

For bygnings sjefen

*KV.*  
Bygningsinspektør  
**Knut Vollene**

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



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

SAIDU MOMOH  
GRORUDVEIEN 12 A  
0962 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201903378-9 Saksbeh.: Hans Henrik Gjeterud Dato: 23.07.2019  
**Oppgis alltid ved henvendelse** Arkivkode: 531

Byggeplass: GRORUDVEIEN 12A Eiendom: 94/182/0/0  
Tiltakshaver: SAIDU MOMOH Adresse: GRORUDVEIEN 12 A, 0962 OSLO  
Søker: SAIDU MOMOH Adresse: GRORUDVEIEN 12 A, 0962 OSLO  
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Bruksendring

## Ferdigattest - Grorudveien 12 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 07.07.2019.

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

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201903378			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		30.01.2019	1/7
Plan-, fasade- og snitt versjon 3			6/3

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.07.2019 av:

Hans Henrik Gjeterud - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

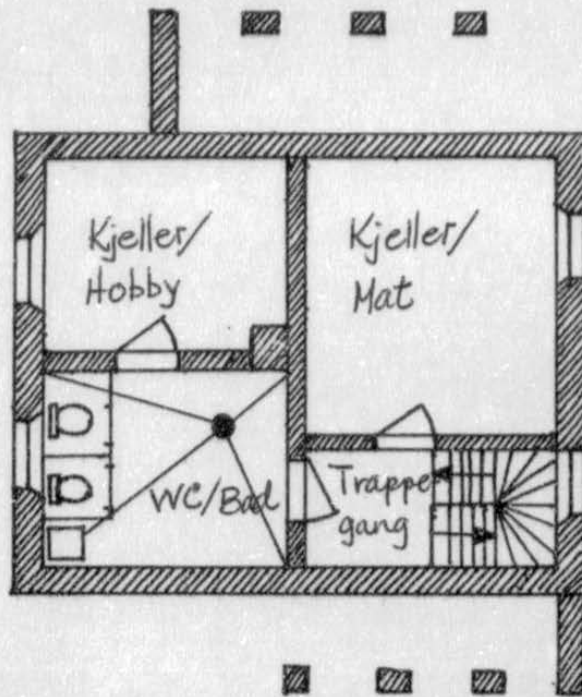
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

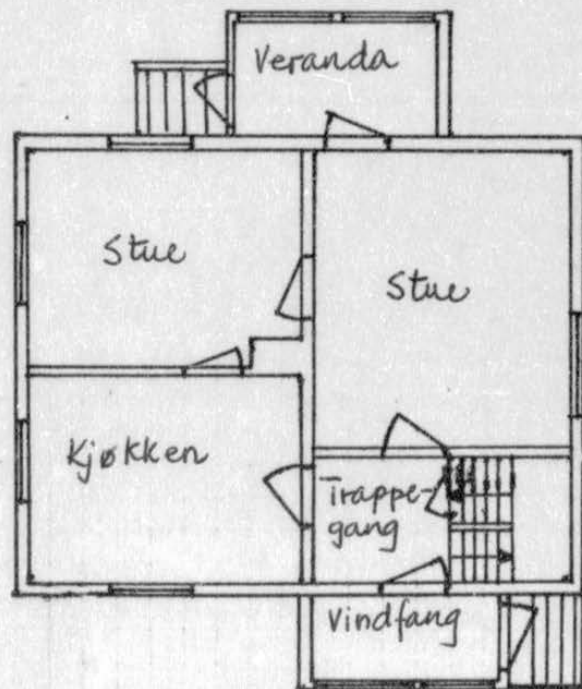
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80  
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



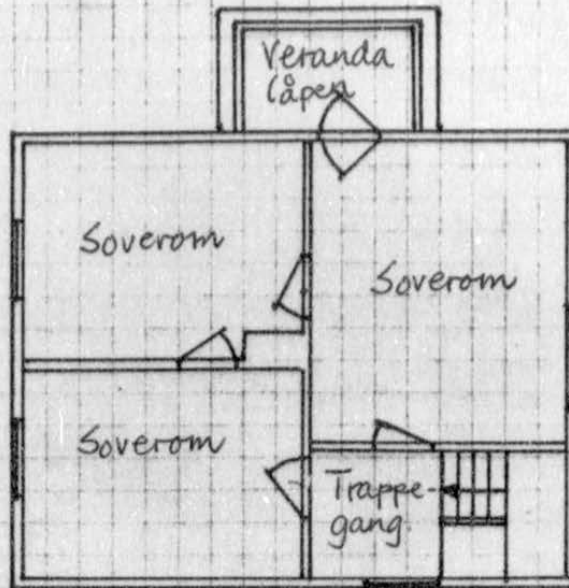




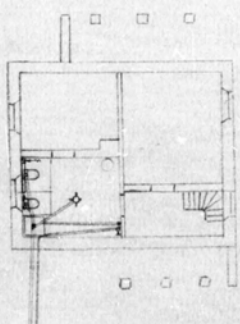
Kjellerplan 1:100



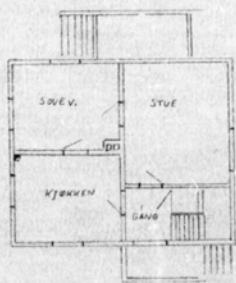
1. Etasjeplan 1:100



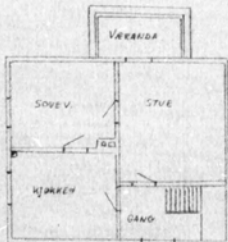
2. Etasjeplan 1:100



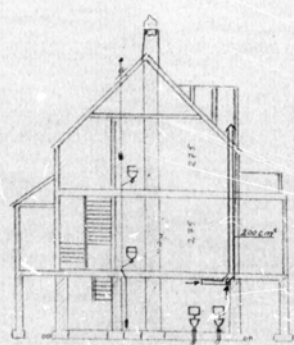
KJELLERPLAN.



1. ETG. PLAN.



2. ETG. PLAN.



SNITT OG OPPLEGG-SKIEMA.



Grørudveien 12	
G. nr. 94 B. nr. 182	Utført 7/1 61
	Mål 1:100
ARNOLD ANDERSEN ARK. FORLEGGEN OSLO	
	Tegn. CA

## 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:

<b>0301-94/182</b>	<b>DelNr. 1</b>	<b>Kommunale avgifter</b>	<b>NOK 82 484,56</b>
Eiendomsadresse:	Grorudveien 12A 0962 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Jallow Ndey Marie Grorudveien 12a 0962 OSLO		
Eiernavn:	Jallow Ndey Marie	<b>Totalt</b>	<b>NOK 82 484,56</b>

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<b>Avgift</b>	<b>Beløp</b>
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	31 025,76
Vann- og avløpsgebyr	51 221,80
<b>Totale avgifter</b>	<b>82 484,56</b>

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-94/182/0/3</b>	<b>DelNr. 1</b>	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Grorudveien 12A 0962 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 485,00
Fakturamottaker:	Jallow Ndey Marie Grorudveien 12a 0962 OSLO		
Eiernavn:	Jallow Ndey Marie	<b>Totalt</b>	<b>NOK 485,00</b>

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Eiendomsskatt	485,00
<b>Totale avgifter</b>	<b>485,00</b>

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00019818	06.05.2025	1008250147

---

## Om dokumentet

### Ident

1961/9293/105

### 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.

### 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.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

27 JULI 1961 9293

## ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av matr.nr. 12 Grundveien  
G.m. 94 B.m. 182 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-  
reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 27.7. 1961.

Karl Myrvold  
Skjøtteinnehaver

Karl Myrvold  
Eier

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

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

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00019820	06.05.2025	1008250147

---

## Om dokumentet

### Ident

2017/1505/200

### 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.

### 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.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602  
 Ved

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 971040823      Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG  
 Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 995145499      Navn VARI UTVIKLING AS      Bruksenhet      Adresse  
 Langbakken 16, 1434 AS

### Matrikkelenheter som er seksjonert

Knr 0301      Gnr 94      Bnr 182

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0301	94	182	0	1	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	94	182	0	2	1 / 3	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	94	182	0	3	1 / 3	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 1505 Tinglyst: 02.01.2017  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

 Plan- og bygningssetaten  
 TEKNISK FAGAVDELING  
 RETT KOPPI  
*Ma*  
 29.12.16

Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Begjæring om oppdeling i eierseksjoner</b> <input type="checkbox"/> <b>Begjæring om resekjonering</b>
--	---

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen som begjæres seksjonert**

Kommunenumr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	94	182		

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>1)</sup>	Navn	Seksjonsnr. <sup>2)</sup>	Ideell andel <sup>3)</sup>
995145499	VARI UTVIKLING		

**3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste**

S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggsareal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggsareal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggsareal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggsareal <sup>6)</sup>
1	B	1	B	11				21				31			
2	B	1	B	12				22				32			
3	B	1		13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 3				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
<b>SUM BRØK (TELLERE) 3</b>								<b>= NEVNER I SAMEIEBRØKEN 3</b>							

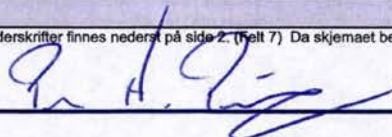
**4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>**

 OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.  
 Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

 Plan- og bygningsetaten  
 bygningssetaten  
 TEKNISK FAGAVDELING  
 RETT KOPI 23.12.16

**Signaturer**


Rubrikk for underskrifter finnes nedst på side 2. (felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.



PER HALVARD RISENG

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <i>ex</i> <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
<b>UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.</b>	

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

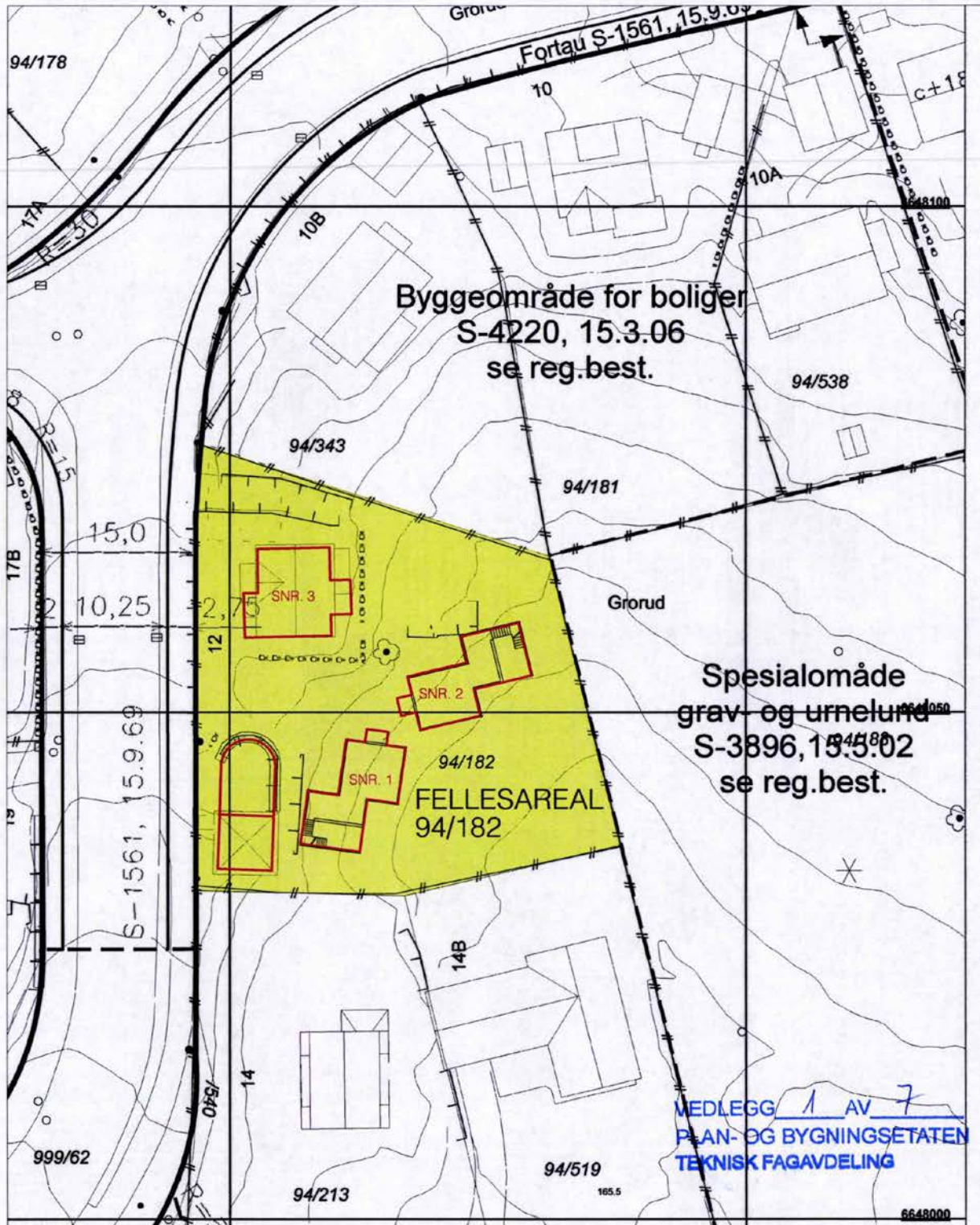
7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift <sup>b)</sup>	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner <sup>u)</sup>
As 21.12.16		PER HALVARD RISENG	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering <sup>10)</sup>		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift <sup>11)</sup>	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>12)</sup>
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	i Oslo kommune
94	182		1-3	
Dato	Underskrift	Stempel		
28.12.16	Avin Manuli	 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING		

Noter:
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

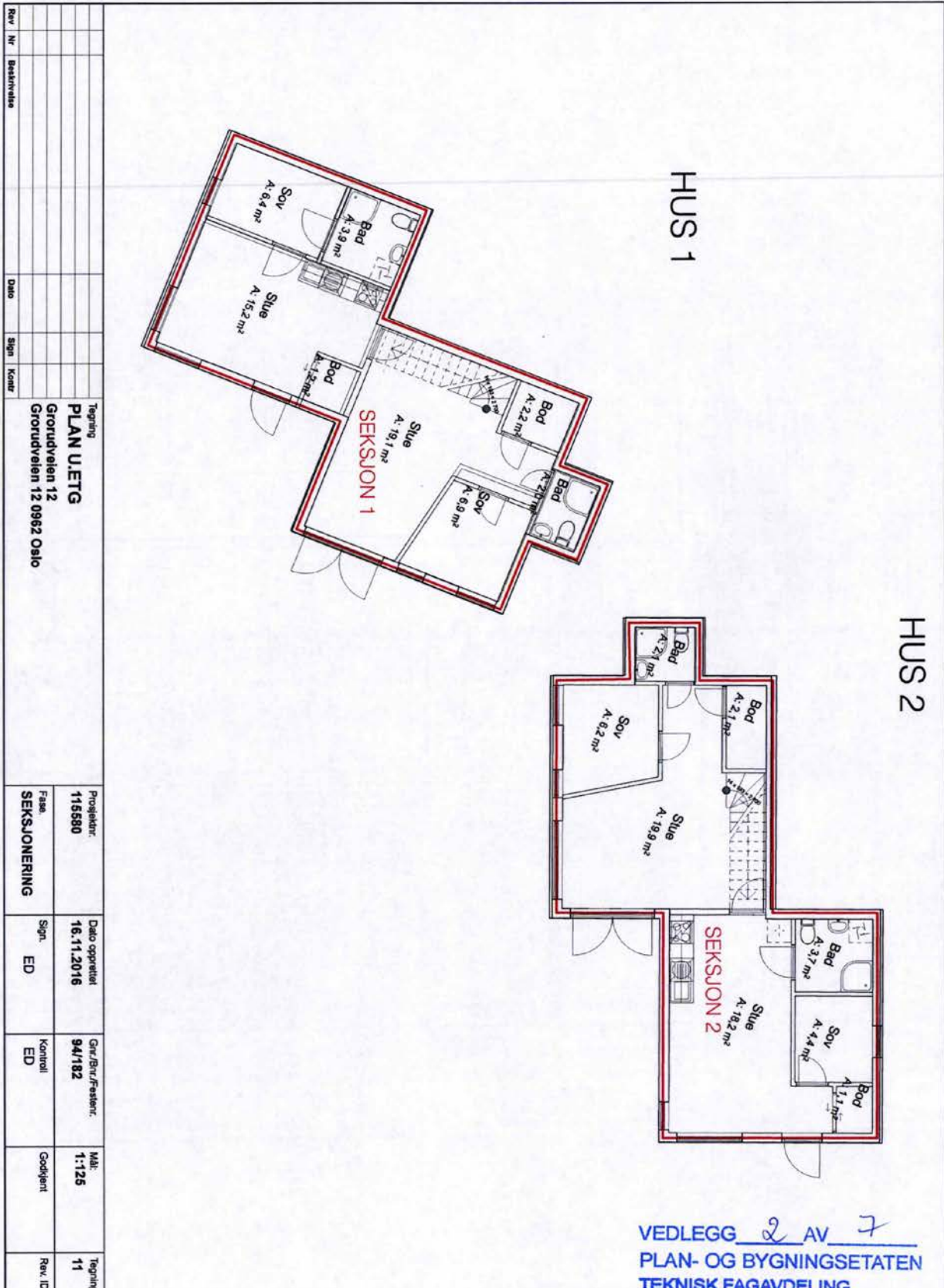


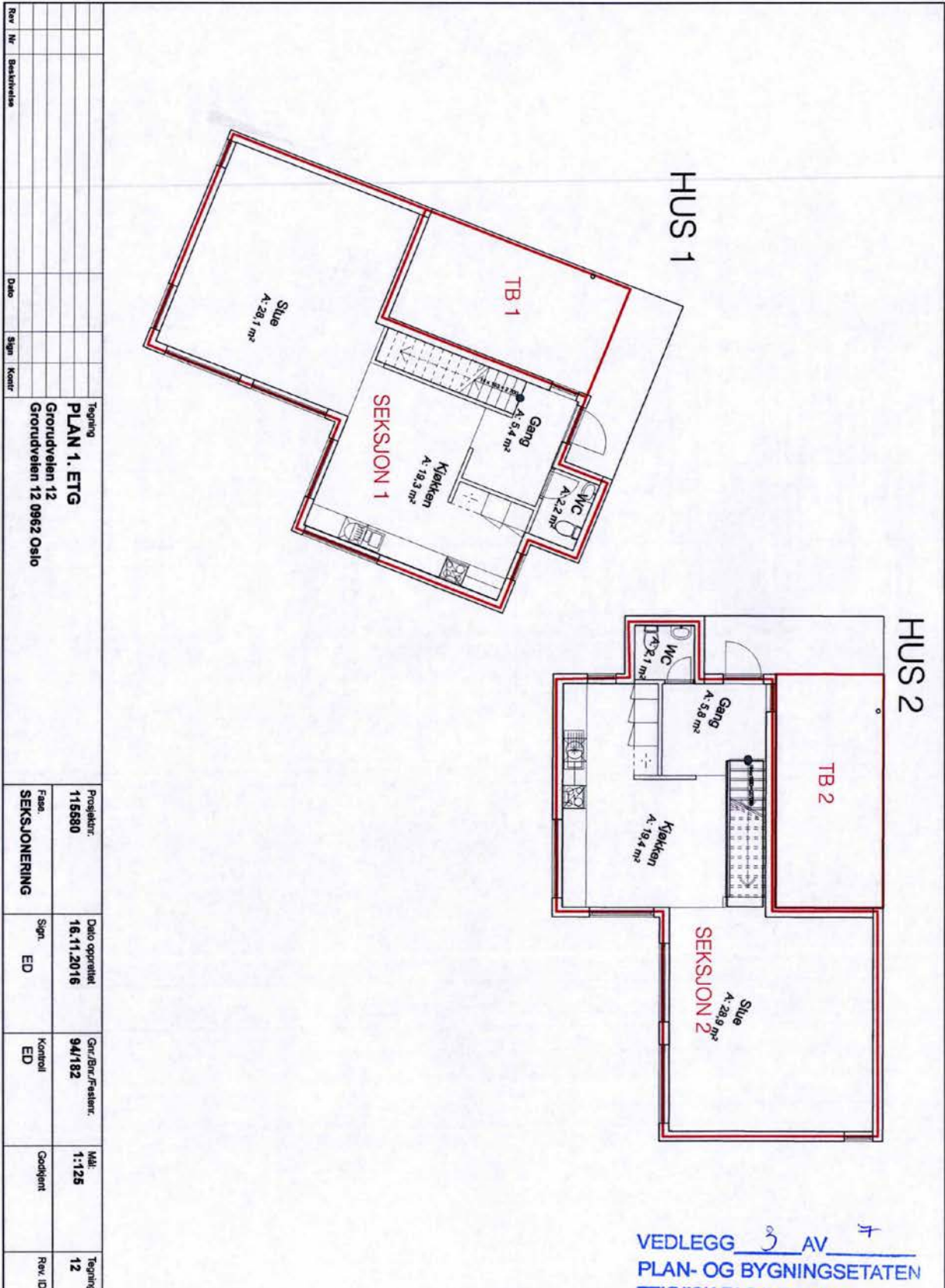
Spesialområde  
 grav- og urnelund  
 S-3896, 15.5.02  
 se reg.best.

Byggeområde for boliger  
 S-4220, 15.3.06  
 se reg.best.

MEDLEGG 1 AV 7  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 TEKNISK FAGAVDELING

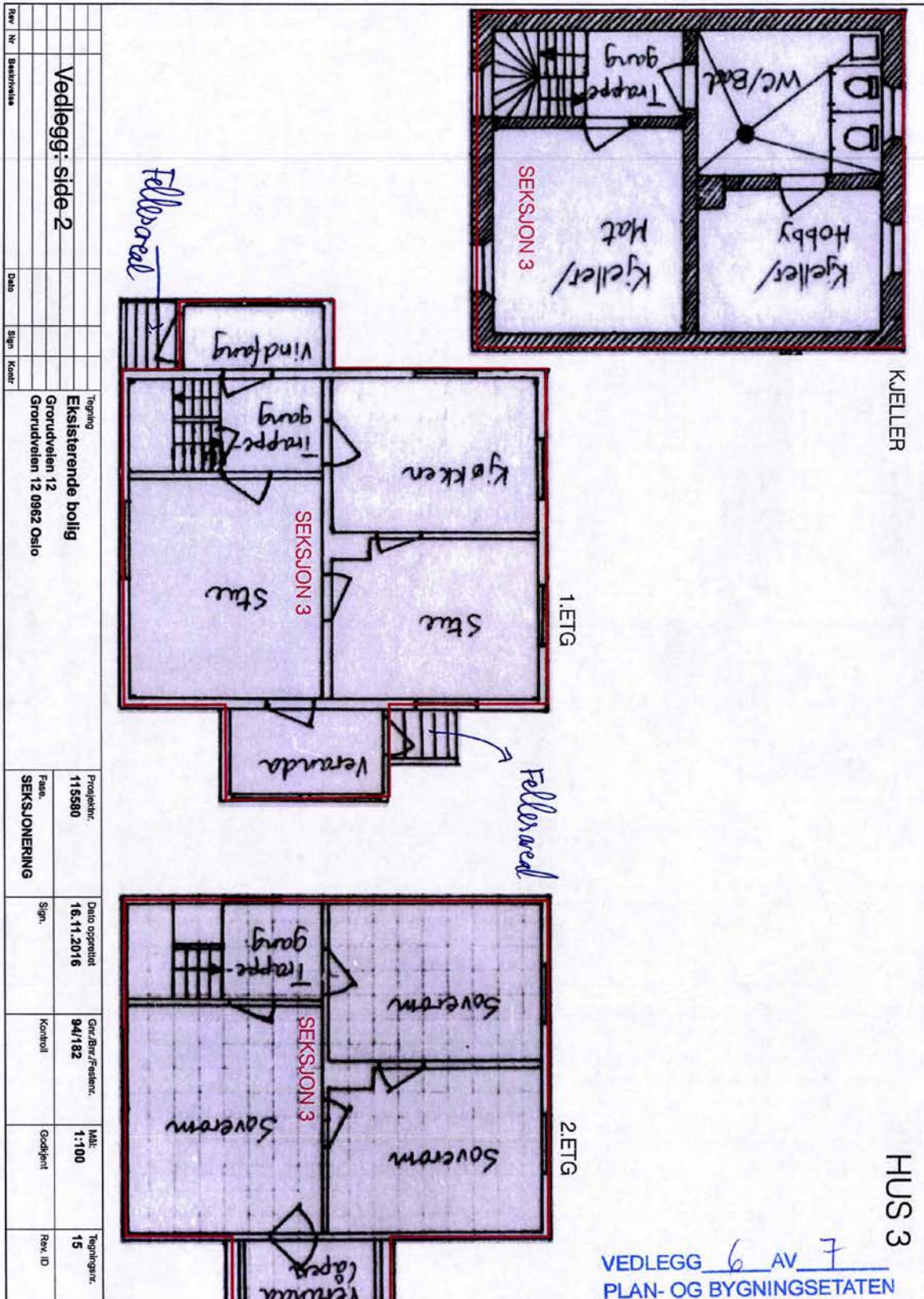
Tegning: <b>Situasjonsplan Grorudveien 12</b>	Prosjektnr. 115580	Dato opprettet 16.11.2016	Gnr./Bnr. 94/182	Mål 1:500	Tegningsnr. 16
	Fase	Sinn	Kontroll	Godkjent	Rev ID











VEDLEGG 6 AV 7  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00019819	06.05.2025	1008250147

---

## Om dokumentet

### Ident

1979/28474/105

### 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.

### 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.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

---

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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

Dokumentavgift betalt med kr. 320,-

2 NOV. 1979  
12 NOV. 1979

28474

S K J Ø T E.

Undertegnede PER SVENDSEN overdrar herved 207,6 m2 av sin eiendom gnr. 94 bnr. 261 til OSLO KOMMUNE.

Arealet skal utlegges til veigrunn.

Arealet er ekspropriert mot følgende erstatning:

207,6 m2	kr. 7.200,-
Skråning	" 900,-
Gjerde	" 5.300,-
Beplantning	" 3.500,-
	<u>kr. 16.900,-</u>

Erstatningen er betalt.

Jeg er enslig.

Oslo, den 22. desember 1978.

Navn: Per Svendsen (S)

Personnr. 050322 [redacted]

Undertegnede to vitterlighetsvitner som er myndige og bosatt i Norge bekrefter herved at skjøtet er undertegnet i vårt nærvær og at underskriveren er over 20 år.

Navn: \_\_\_\_\_

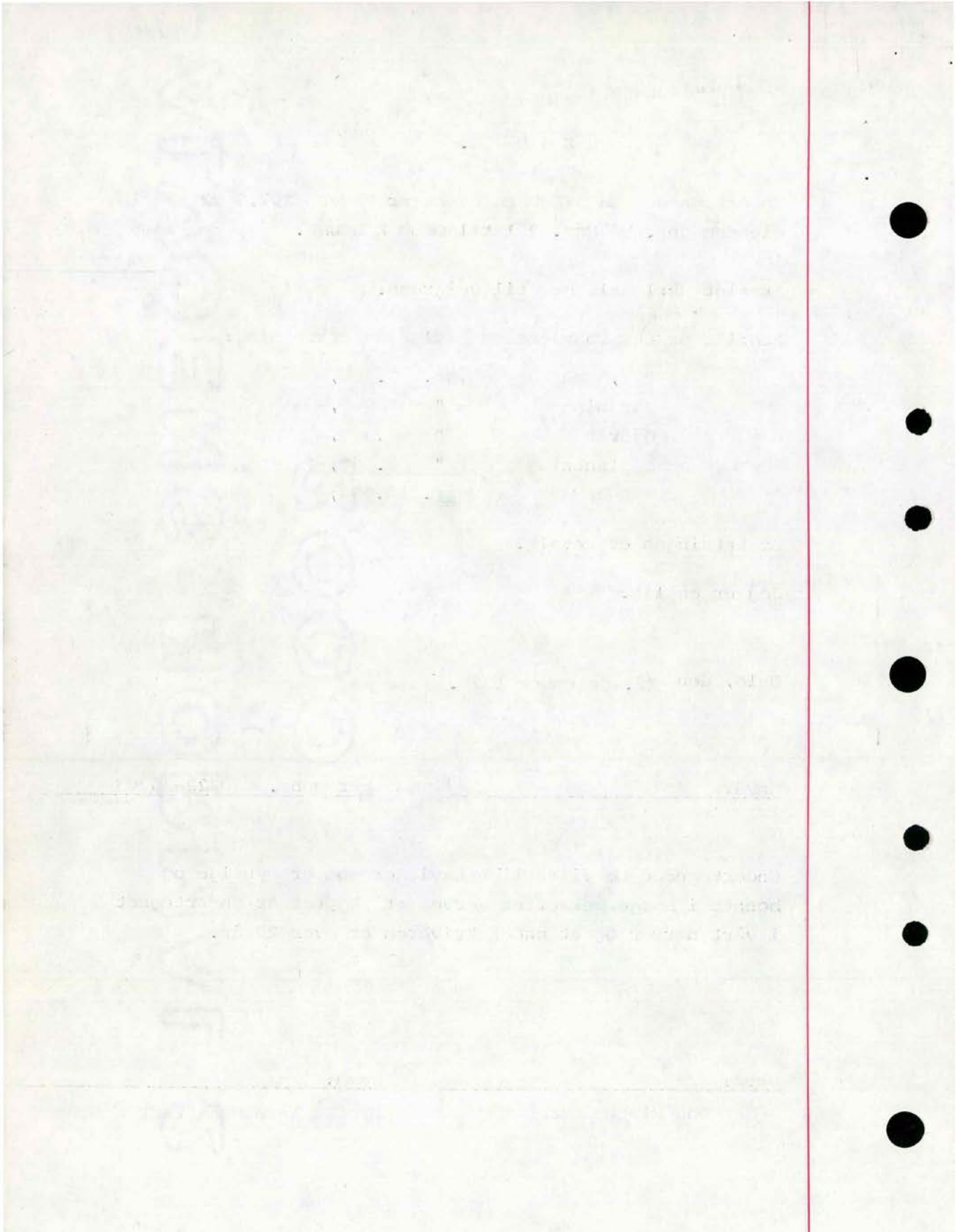
Odd Flater (S)

Navn: \_\_\_\_\_

Aase Siggstedt (S)

Avislitterens riktighet bekreftes

47



12 NOV. 1979

28474

## E R K L Æ R I N G.

Som nåværende hjemmelsinnehaver til gnr. 94 bnr. 281 samtykker jeg herved i at Oslo skjønnsretts skjønn av 6.12.76 tinglyses på eiendommen og at hjemmelen til den takserte grunn overføres til Oslo kommune.

Oslo ..7..juni.1978...

Solveig Strandli (s)

Navn:

080224

Fødselsnr.

Jeg samtykker i tinglysningen og hjemmeloverføringen.

Jens Strandli (s) (ektefelle)

Navn:

061025

Fødselsnr.

Undertegnede vitterlighetsvitner som er myndige og bosatt i Norge bekrefter herved at denne erklæring er underskrevet i vårt nærvær og at underskriverne er myndige.

Tom H. Beck (s)

Navn:

P. Wivelstad (s)

Navn:

1 2 NOV. 1979

28474

ERKLÆRING.

Som nåværende hjemmelsinnehaver til gnr. 94 bnr. 294 samtykker jeg herved i at Oslo skjønnsretts skjønn av 6.12.76 tinglyses på eiendommen og at hjemmelen til den takserte grunn overføres til Oslo kommune.

Oslo 15. aug. 1978

Pål Petter Tangen

Navn:

Bjom Atle Tangen

Navn:

090457 [redacted]

Fødselsnr.

250359 [redacted]

Fødselsnr.

Undertegnede ektefeller samtykker i tinglysningen og hjemmelsoverføringen.

Joun Tangen

Navn:

Aune Tangen

Navn:

160430 [redacted]

Fødselsnr.

141128 [redacted]

Fødselsnr.

Undertegnede vitterlighetsvitner som er myndige og bosatt i Norge bekrefter herved at denne erklæring er underskrevet i vårt nærvær og at underskriverne er myndige.

Martha Andersen

Navn:

Knut Lie

Navn:

1 2 NOV. 1979

28474

ERKLÆRING.

Som nåværende kjemmelssinnehavere til gnr. 94 bnr. 182  
santyrker jeg herved i at Oslo skjønnsrett skjønn av  
6. desember 1976 tinglyses på eiendommen og at hjemmelen  
til den takserte grunn overføres til Oslo kommune.  
Vi er gift.

Oslo, den

Ragnhild Führe  
NAVN

Oddvar Führe  
NAVN:

051240 [REDACTED]  
FØDSELSNR:

071140 [REDACTED]  
FØDSELSNR:

Undertegnede vitterlighetsvitner som er myndige og bosatt  
i Norge bekrefter herved at denne erklæring er underskrevet  
i vårt nærver og at underskriverne er myndige.

Anders Eilshad.

Lobring Eilshad.

1 2 NOV. 1979

28474

Ved Oslo skjønnsrette skjønn av 6. desember 1976, rettet ved kjennelsen av 8. og 24. februar 1977, gjennomført ved tiltredelsesforretninger av 2. august 1978, 24. oktober 1978 (tnr. 8) og 7. februar 1979 (tnr. 17 og 23), har Oslo kommune ekspropriert arealer mot erstatning som nevnt:

TNR. 6 GNR. 94 BNR. 487.

68,7 m2 grunn	kr.	3.400,-
Beplantning	"	1.400,-
	kr.	<u>4.800,-</u>

TNR. 7 GNR. 94 BNR. 193

75,1 m2 grunn	kr.	<u>3.750,-</u>
---------------	-----	----------------

TNR. 8 GNR. 94 BNR. 192

233,3 m2 grunn	kr.	11.700,-
Skråning	"	2.000,-
Flytting av flaggstang	"	2.000,-
Gjerde	"	5.000,-
Beplantning	"	5.000,-
	kr.	<u>25.700,-</u>

TNR. 9 GNR. 94 BNR. 392

97,0 m2 grunn	kr.	4.900,-
Skråning	"	3.200,-
Adkomst	"	5.000,-
Gjerde og port	"	2.000,-
Beplantning	"	2.000,-
	kr.	<u>17.100,-</u>

TNR. 10 GNR. 94 BNR. 181

16,3 m2 grunn	kr.	800,-
Gjerde	"	4.000,-
Beplantning	"	3.000,-
	kr.	<u>7.800,-</u>

TNR. 11 GNR. 94 BNR. 216

53,2 m2 grunn	kr.	2.700,-
Gjerde med gangport	"	3.700,-
	kr.	<u>6.400,-</u>

Avskriften er riktig og bekreftes

HF

2 NOV. 1979

TNR. 12 GNR. 94 BNR. 343

45,7 m2 grunn	kr.	2.300,-
Gjerde og port	"	9.000,-
Beplantning	"	4.000,-
	<u>kr.</u>	<u>15.300,-</u>

TNR. 13 GNR. 94 BNR. 178

39,0 m2 grunn	kr.	2.000,-
Skråning	"	1.250,-
Gjerde med gangport	"	4.000,-
	<u>kr.</u>	<u>7.250,-</u>

TNR. 14 GNR. 94 BNR. 219

15,7 m2 grunn	kr.	800,-
Skråning	"	4.500,-
Gjerde	"	3.000,-
	<u>kr.</u>	<u>8.300,-</u>

TNR. 16 GNR. 94 BNR. 182

139,3 m2 grunn	kr.	7.000,-
Skråning	"	2.000,-
Flytting av flaggstang	"	2.000,-
Gjerde med port	"	5.600,-
Beplantning	"	4.400,-
Ulemper ved adkomst	"	10.000,-
	<u>kr.</u>	<u>31.000,-</u>

TNR. 17 GNR. 94 BNR. 245

51,1 m2 grunn	kr.	2.600,-
Skråning	"	5.400,-
Gjerde, portstolper, lysthus	"	13.500,-
Beplantning	"	6.000,-
	<u>kr.</u>	<u>27.500,-</u>

TNR. 18 GNR. 94 BNR. 213

12,7 m2 grunn	kr.	650,-
---------------	-----	-------

TNR. 20 GNR. 94 BNR. 291

1,2 m2 grunn	kr.	50,-
Beplantning	"	3.000,-
	<u>"</u>	<u>3.050,-</u>

 Avskriftens riktighet bekreftes *H*

12 NOV. 1979

~~TNR. 21 GNR. 94 BNR. 288~~

<del>16,4 m2 grunn</del>	<del>kr. 800,-</del>
<del>Gjerde og portstolper</del>	<del>" 4.000,-</del>
<del>Beplantning</del>	<del>" 3.000,-</del>
	<del>kr. 7.800,-</del>

TNR. 22 GNR. 94 BNR. 254

142,8 m2 grunn	kr. 7.100,-
Skråning	" 6.750,-
Adkomst	" 10.000,-
Gjerde og flaggstang	" 5.000,-
Beplantning	" 3.500,-
	<u>kr. 32.350,-</u>

TNR. 23 GNR. 94 BNR. 269

124,1 m2 grunn	kr. 6.200,-
Skråning	" 4.500,-
Adkomst	" 5.000,-
Gjerde	" 3.000,-
Beplantning	" 3.000,-
	<u>kr. 21.700,-</u>

TNR. 24 GNR. 94 BNR. 290

44,3 m2 grunn	kr. 2.200,-
Gjerde	" 3.000,-
	<u>kr. 5.200,-</u>

TNR. 25 GNR. 94 BNR. 281

108,3 m2 grunn	kr. 5.400,-
Skråning	" 1.200,-
Gjerde	" 2.700,-
	<u>kr. 9.300,-</u>

TNR. 26 GNR. 94 BNR. 294

28,9 m2 grunn	kr. 1.400,-
Gjerde med port	" 3.000,-
Beplantning	" 2.300,-
	<u>kr. 6.700,-</u>

TNR. 27 GNR. 94 BNR. 280

35,4 m2 grunn	kr. 1.800,-
Skråning	" 1.600,-
Gjerde	" 1.700,-
	<u>kr. 5.100,-</u>

Avskriftens riktighet bekreftes HF

1 2 NOV. 1979

TNR. 28 GNR. 94 BNR. 282

5,5 m2 grunn	kr.	300,-
Skråning	"	2.700,-
Gjerde	"	2.200,-
	<u>kr.</u>	<u>5.200,-</u>

TNR. 29 GNR. 94 BNR. 279

7,2 m2 grunn	kr.	350,-
Skråning	"	2.600,-
Gjerde	"	2.300,-
	<u>kr.</u>	<u>5.250,-</u>

TNR. 30 GNR. 94 BNR. 265

<del>3,0 m2 grunn</del>	<del>kr.</del>	<del>150,-</del>
<del>Skråning</del>	<del>"</del>	<del>1.150,-</del>
<del>Gjerde</del>	<del>"</del>	<del>2.500,-</del>
	<del><u>kr.</u></del>	<del><u>3.800,-</u></del>

TNR. 31 GNR. 94 BNR. 91

360,6 m2 grunn	kr.	18.000,-
Adkomst og parkeringsplasser	"	15.000,-
Gjerde og flaggstandfundamenter	"	15.000,-
Beplantning	"	12.000,-
	<u>kr.</u>	<u>60.000,-</u>

Erstatningen er betalt eller deponert, jfr. skjønnsl. s 53.  
Kommunen innstår for riktig oppgjør.

Oslo, den 23. oktober 1979

Tormod Hellesnes (S)  
Eiendomssjef

/Morten Poulsson (S)

Avskriftens riktighet bekreftes HF

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES  
OSLO KOMMUNE  
EIENDOMSKONTORET  
Oslo, den 23/10/79

# Nabolagsprofil

Grorudveien 12A - Nabolaget Nedre Grorud - vurdert av 151 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Grorud skole Linje 66, 79	3 min 0.3 km
Grorud Linje 4, 5	10 min 0.7 km
Grorud stasjon Linje L1	18 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.6 km
Oslo Gardermoen	29 min

## Skoler

Grorud skole (1-7 kl.) 318 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 424 elever, 26 klasser	12 min 0.9 km
Ammerud skole (1-7 kl.) 568 elever, 27 klasser	17 min 1.3 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 304 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 442 elever, 30 klasser	24 min 1.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	6 min 3.4 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 3.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

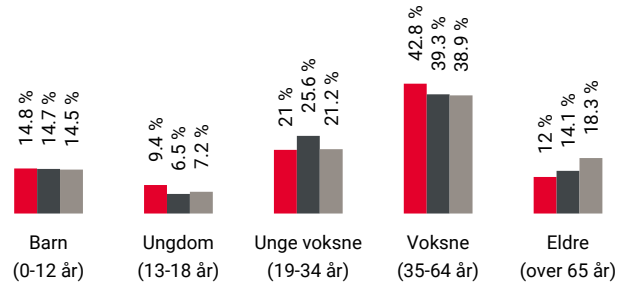
Bra 72/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Grorud	2 181	863
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Rasmusbakken barnehage (1-2 år) 21 barn	4 min 0.3 km
Grorud idrettsbarnehage (1-5 år) 81 barn	5 min 0.4 km
Flaen barnehage (1-5 år) 81 barn	10 min 0.7 km




## Dagligvare

Coop Extra Grorud PostNord	9 min 0.7 km
Rema 1000 Grorud Post i butikk	9 min 0.7 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog/t-bane

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 90/100

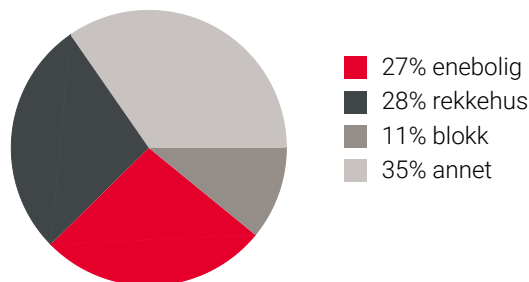
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 89/100

 **Gateparkering**  
Lett 84/100

## Sport

-  Grorud idrettsanlegg 6 min   
Flerbrukshus, ballspill, fotball, friidr... 0.4 km
-  Flaengrenda ballbinge 9 min   
Ballspill 0.6 km
-  Grorud Sportssenter 11 min 
-  SATS Kalbakken 14 min 

## Boligmasse



«Barnevennlig,  
nabolag»

hyggelig

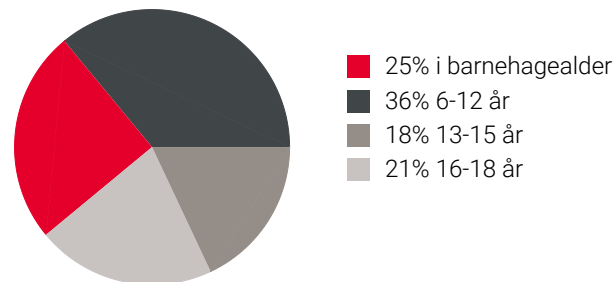


Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

-  Grorud Senter 11 min 
-  Apotek 1 Grorud 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

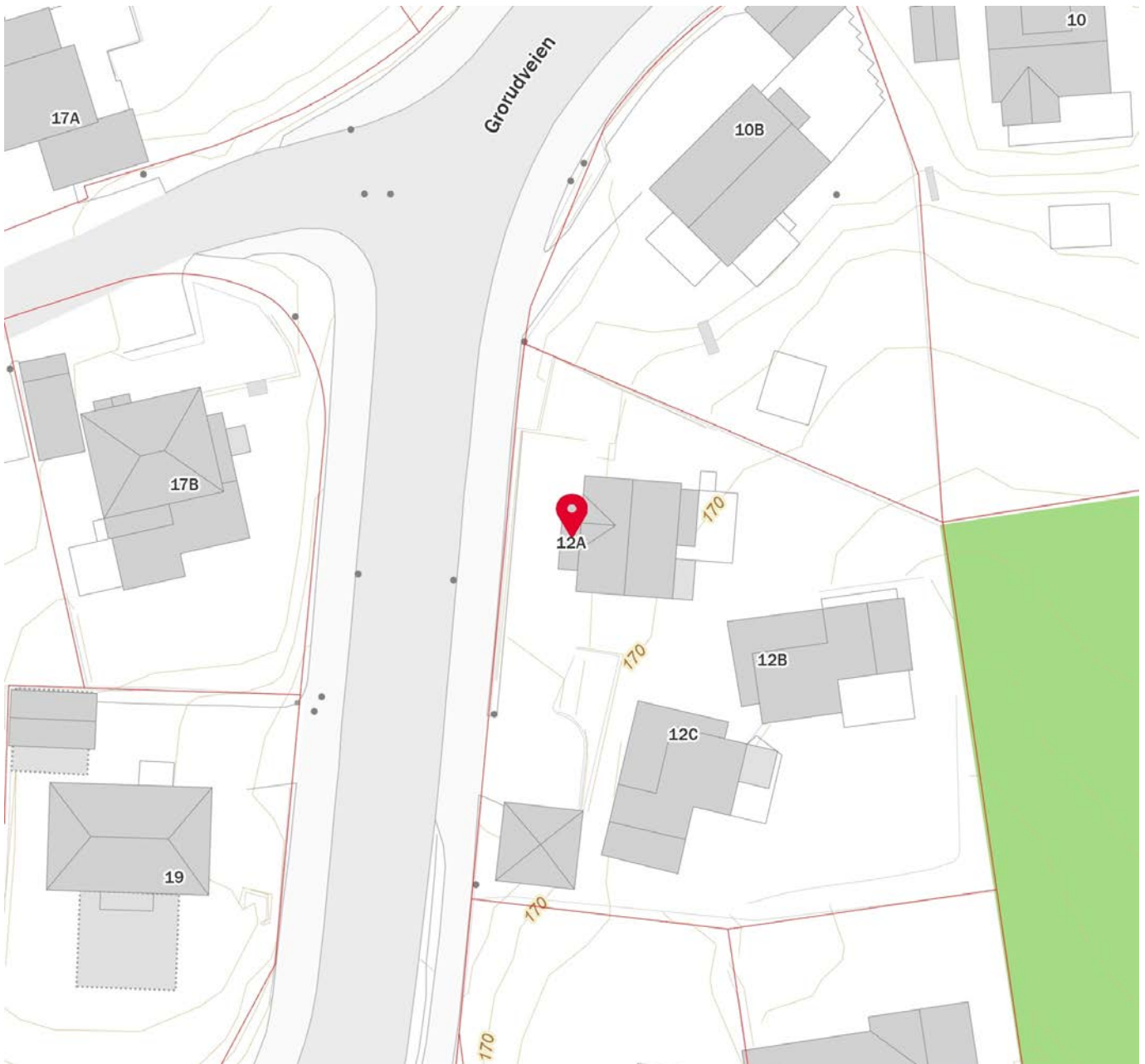
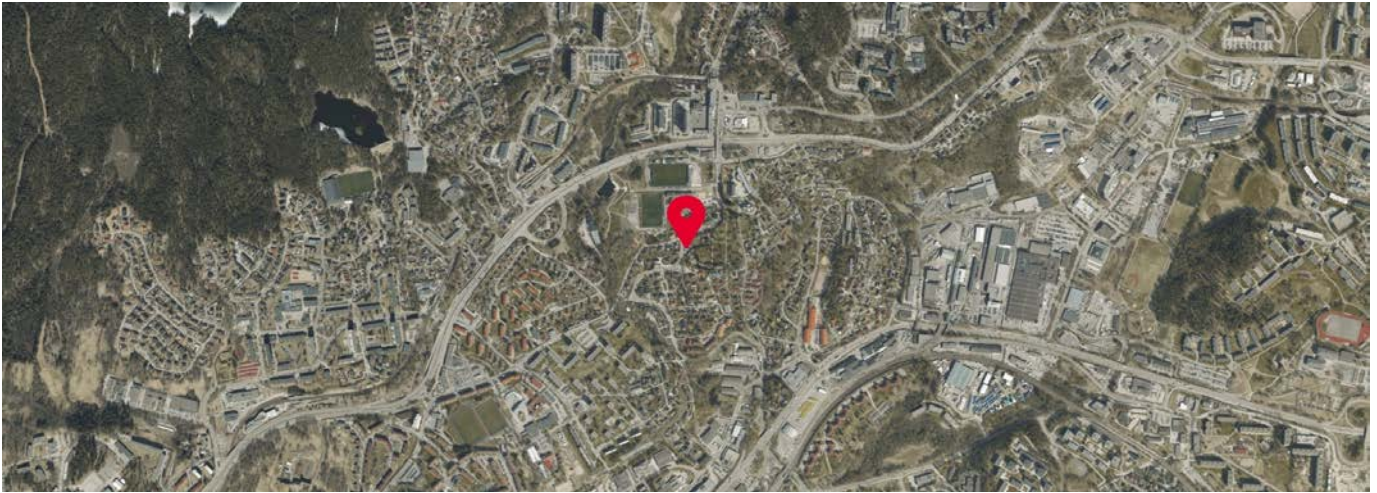


0% 47%

-  Nedre Grorud
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## 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, varmpumper 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 tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Grorudveien 12A  
0962 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Helena Holthe**Telefon:** 924 10 393  
**E-post:** helena.holthe@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre