NORDVIK

Granliveien 23C

2 soverom | 186 kvm | Enebolig



Velkommen til

Granliveien 23C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
20	Nabolagsprofil
21	Egenerklæringsskjema
26	Andre vedlegg
27	Tilstandsrapport
72	Vedlegg
79	Kontaktinfo
82	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85	Forbrukerinformasjon om budgivning
86	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.09.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig o/2 plan! Parkering og elbillader -
Skjermet hage - Moderniseringsbehov og stort potensiale!

Prisantydning	**7 950 000,-**
Omkostninger	**199 840,-**
Totalpris	**8 149 840,-**
BRA-i	**186 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

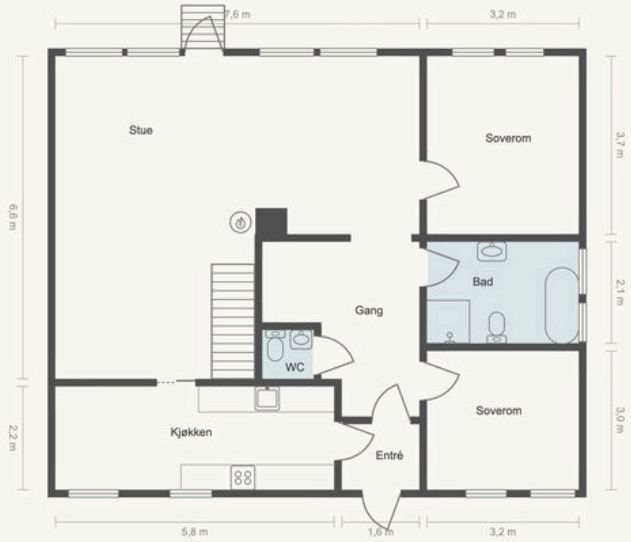
Velkommen til Granliveien 23C - presentert av Magnar Steen i Nordvik Bolig!
Boligen ligger i et rolig, attraktivt og barnevennlig boligområde på Høybråten i Oslo kommune. Ved å bo på Høybråten har du nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Verdt å merke seg:

- Enebolig over to plan med skjermet beliggenhet
- Opparbeidet hage og sørvendt terrasse
- Steinbelagt gårdsplass med elbillader
- Oppussings-/moderniseringsbehov
- Ingen gjennomgangstrafikk
- 250 meter til bussholdeplass
- Kort vei til skole og barnehage!

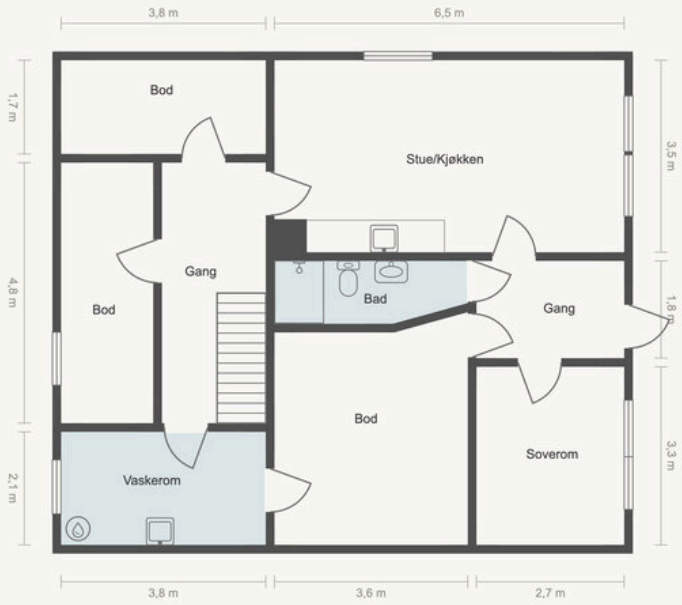
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm



1. etasje
Granliveien 23 C, 1086 Oslo

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er avrundet, og avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.



U. etasje
Granliveien 23 C, 1086 Oslo

Plantegningen er en illustrasjon og er ikke i målestokk. Målene er avrundet, og avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Underetasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0166/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Granliveien 23C, 1086 OSLO
Gnr 107, bnr 904 (ideell andel 1/1) / Gnr 107, bnr 207 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Harald Kristian Moengen

Kjøpesum og omkostninger
7 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
198 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
199 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
219 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 149 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 169 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1975

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 186 kvm
Totalt BRA: 186 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 89 kvm. Bad, Vaskerom, Bod innredet som stue/kjøkken, Bod innredet som soverom, Gang, Tre boder
Total BRA: 89 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Bad, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Entré, Gang, To soverom
Total BRA: 97 kvm.

Innhold
Eneboligen strekker seg over to plan, og inneholder:
Kjeller BRA-i 89 m². Bad, Vaskerom, Bod innredet som stue/kjøkken, Bod innredet som soverom, Gang, Tre boder
1. etasje BRA-i 97 m². Bad, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Entré, Gang, To soverom

Standard
1. ETASJE
Entré:
Velkommen! Boligen har et hyggelig inngangsparti, med steinbelagt gårdsplass. Vel inne i gangen er det plass til å henge fra seg yttertøy i skyvedørsgarderobe.

Stue:
Stuen er av fin størrelse, med mange innredningsmuligheter. Rommet har god plass til sofa, tv-møbel og spisegruppe. Det er montert varmepumpe (luft-til-luft), samt peisovn - disse to sikrer behagelige innetemperaturer hele året! Stuen har store vindusflater, samt utgang til en herlig uteplass. Ved uteplassen er det montert solskjerming, og det er plass til sittegruppe. Fra uteplassen er det videre tilgang til hagen - her er det mye boltreplass for store og små!

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er i følge eier fra byggeåret, men det er blitt byttet fronter i senere tid. Innredningen har skap med glatte fronter, samt benkeplate i laminat. Det er plass til frittstående hvitevarer. Ved kjøkkenvinduet er det plass til spisebord.

Toalettrom:
Fra gangen er det inngang til et toalettrom. Rommet har oppdriftsventilasjon og luftespalte under døren. Videre er det montert servant og klosett.

Bad:
Etasjen har et bad som ifølge eier fra 1997. Rommet har fliser på gulv og vegger, og det er slette overflater i himlingen. Videre er badet utstyrt med skap med profilerte fronter, servant, klosett, dusj på gulv og badekar. Badet har elektrisk avtrekk.

To soverom:
Boligen har i dag to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er en stor skyvedørsgarderobe. Soverom nr. 2 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

KJELLER
Gang:
Fra trappen kommer man ned i en gang. Deler av kjelleretasjen er blitt innredet som stue/kjøkken og soverom. Disse rommene er ikke godkjent for varig opphold, se punktet Ferdigattest for mer informasjon.

Bad:
Badet er ifølge eier fra 1997, og har vinylbelegg på gulv, våtromstapet og trepanel på vegger samt slette overflater i himlingen. Innredningen består av skap med profilerte fronter, og det er tilkoblet servant, klosett og dusj på gulv. Badet har naturlig oppdriftsventilasjon.

Vaskerom:
Vaskerommet er ifølge eier fra byggeåret. Rommets overflater består av grovpusset malt betonggulv, pussede murvegger og en vegg med trepanel, samt trepanel i himlingen. Det er satt inn utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig oppdriftsventilasjon.

Bod innredet som stue/kjøkken:
Rommet er blitt innredet som stue/kjøkken, med kjøkken innredning og utslagsvask. Det er plass til frittstående hvitevarer. Videre har rommet god plass til sofa og bord.

Bod innredet som soverom:
Rommet har plass til seng og nattbord, og det innredet med frittstående garderober.

Boder:
Øvrig areal i etasjen er bodareal som er godt egnet for lagring.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulv: Parkettgulv. Heldekkende teppe. Vinylbelegg. Malt betong. Fliser.
Vegger: Trepanel. Malte overflater. Tapetserte plater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Trepanel.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Biloppstillingsplass med kontakt for elbillading. Ladekontakten er koblet til husets strømmåler. For øvrig gateparkering etter områdets gjeldede bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende modernisering og påkostning:
1997 Innredet hybelleilighet på 40 m2, med bad og egen inngang fra bakkenivå, i underetasjen.
2001: Laget nytt og stort baderom med boblebad, 7,3 m2 samt ekstra gjeste-WC.
2010: Byttet til nytt isolerglass i de store vinduene samt døra ut til terassen.
2026: Ny varmepumpe montert. Fullstendig nytt opplegg.

Full vedlikeholdsoversikt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmekabler og spotlys i baderom i 1. etg og underetasje 1995 (utført av faglært person) Flislegging av gulv og vegger 1995 (utført selv)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkken og varme AS Røropplegg og membran i baderom i 1. etg og underetasje 1995.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget ny ved-peis Oppsatt av pesjonert brannmester på Bryn brannstasjon 1982. Pusset skorssten over tak, og la ny shingel, ca år 2000 (utført selv)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Lagt god drenering rundt huset under byggingen, kjelleretasjen er helt tørr.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Holmsen Elektro innstallerte EL-bil-lader, 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Kontrollert da ny måler ble innstallert i 2017.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Holmsen Elektro innstallerte EL-bil-lader, 2024

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Hybelleilighet i underetasjen. Aldri utleid.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja. Beskriv: Defekt transformator for varmefolie under stuegulv i underetasjen. Denne er frakoblet.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Nei. Eventuell kommentar: Hybel-leilighet i kjelleren, men aldri utleid.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 07.09.2026

Bygning:
Boligen oppført med grunnmur i lettklinkerbetong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon. Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel

Tak:
Yttertaket er tekket med shingel. Taktekkingen er ifølge eier fra 90-tallet. Yttertaket er i trekonstruksjon

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 1974, 1982 og 1990. Enkelte vinduer med karmer fra byggeåret, med isolerglass produsert i 2014

Dører:
Ytterdører i tre, uten datomerking. Ifølge eier fra ca. 2010.

Trapper:
Trapp i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,92 m.

Balkong/terrasse:
Balkongdøren er fra byggeåret, med isolerglass produsert i 2014.

VVS-installasjoner:
Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 282 liter, produsert i 2020.
Synlige avløpsrør er i plast.
Varmepumpe (luft-til-luft) er montert i 2026.
Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.

Luftbehandling:
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Ventilator på kjøkkenet, ledet ut gjennom yttertak. Ventilator ble skiftet i 2010

Elkraft:
Sikringer av jordfeilautomater og skrusikringer. Fra byggeåret.
Intallasjon av EL-bil-lader, 20A kurs fra sikringskapet. Fra 2024

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Taktekking: Det er observert slitasje på beslag og tetting rundt pipen. Konsekvens: Dette kan redusere beskyttelsen mot vann. Over tid kan det være risiko for utettheter og fuktpåvirkning i takkonstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres.
Det ble registrert fuktmerker i undertaket, som tyder på tidligere futktpåvirkning. Konsekvens: Fuktmåling med piggelektrode på tilhørende treverk viste ingen skadelige verdier under befaringen. Forholdet anbefales likevel fulgt opp med jevnlig tilsyn, da det ikke kan utelukkes at nye lekkasjer kan oppstå over tid.
Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Konsekvens: Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling), store temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

Yttervegg: Det er registrert vegetasjon tett inntil fasaden. Konsekvens: Slik plassering kan gi økt fuktbelastning og redusert lufting bak kledningen, noe som over tid kan bidra til slitasje og økt risiko for råteskader i treverket. Det anbefales å holde vegetasjon på avstand fra fasaden for å redusere fuktpåvirkning og sikre normal levetid for kledningen.
Det er registrert svertesopp på kledningen. Konsekvens: Dette viser seg som mørke misfarginger og oppstår vanligvis når overflaten er fuktig over tid. Svertesopp er et overflatefenomen og regnes ikke som en skade i seg selv, men kan tyde på noe økt fuktpåvirkning og i noen tilfeller øke muligheten for råteskader. Forholdet er vanlig på utvendig kledning og håndteres normalt med rengjøring og ordinært vedlikehold.

Tak/Loft: Det er registrert rifter og utettheter i insektsnettingen langs gesimsen. Konsekvens: Nettingen gir dermed redusert beskyttelse, og insekter eller fugler kan lettere komme inn i loftskonstruksjonen. Dette kan bidra til reirbygging eller oppsamling av rusk, som igjen kan påvirke ventilasjonen. Utbedring eller utskifting av nettingen anbefales.
Det er observert fuktmerker enkelte steder på undertaket, særlig rundt tekniske gjennomføringer.

Konsekvens: Dette viser at treverket på et tidspunkt har vært utsatt for fuktpåvirkning, men det er usikkert når dette har oppstått og hva som er årsaken. Målinger med fuktmåler viste normale verdier på befaringstidspunktet, noe som tilsier at forholdet ikke var aktivt da. Fuktverdier i treverk kan imidlertid variere med klima- og værforhold. Områdene bør derfor følges opp, særlig etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting. Ved tegn til ny fukt anbefales kontroll og eventuell utbedring av tettinger rundt gjennomføringer.

Drenering: Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren, enkelte plasser. Konsekvens: Når avslutningen ikke er tett kan jord og fukt trenge inn bak platen, noe som kan redusere funksjonen som beskyttelse mot fukt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på grunnmuren og rom under terreng. Det anbefales å etablere korrekt avslutning med topplist mot muren.
Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes. Konsekvens: Eldre dreneringssystemer kan over tid miste effekt eller tettes, noe som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmuren. Dette kan føre til økt fuktbelastning i rom under terreng. Det må forventes behov for vedlikehold eller fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.
Det er registrert saltutslag (hvite utfellinger av saltkrystaller) på grunnmuren, noe som viser at fukt har transportert gjennom muren. Konsekvens: Dette har normalt ikke betydning for bæreevnen, men viser at muren har vært fuktpåvirket. Fuktpåvirkning kan over tid føre til nedbrytning av puss og maling. Årsaken er ofte knyttet til drenering eller fuktsikring, og tiltak kan bli nødvendig dersom fuktbelastningen vedvarer.
Målinger med overflateindikator viser forhøyet fukt i grunnmuren. Konsekvens: Dette tyder på fuktpåvirkning fra grunnen, ofte som følge av redusert effekt av drenering eller fuktsikring. Forholdet kan gi økt fuktbelastning på materialer som står mot muren. Videre vurdering bør ses i sammenheng med forholdene i rom under terreng.

Grunnmur/fundament: Det er registrert horisontale sprekker i grunnmuren. Konsekvens: Slike sprekker oppstår ofte som følge av jordtrykk mot muren. Sprekkene kan gi økt fuktbelastning og bør følges med på for å se om de utvikler seg. Ved endringer anbefales nærmere vurdering.

Terrengforhold: Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset. Konsekvens: Dette kan medføre at regn- og smeltevann blir liggende nær muren og gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrenging. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bedre bort fra bygningen.
Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred. Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på:
https://www.nve.no/ Kart:
https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

Vinduer: Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Konsekvens: Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.
Utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring. Konsekvens: Manglende avstand kan føre til at fukt blir stående mellom flatene, noe som over tid kan gi økt fuktpåvirkning, skader og behov for vedlikehold av treverket.
Utvendig puss ligger helt inntil karmen uten elastisk fuge. Konsekvens: Bevegelser mellom materialene kan føre til sprekker i overgangen, noe som kan gi redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrenging over tid.
Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting. Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Bad - 1. etasje - Overflater: Vinduet er plassert i våtsone. Konsekvens: I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.
Det er registrert motfall på deler av gulvet, det vil si at gulvet heller bort fra sluket i stedet for mot det. Konsekvens: Dette gjør at vann fra dusjing eller søl ikke renner dit det skal, men kan bli liggende eller trekke mot vegger og terskel. Når vann ikke ledes effektivt til sluk, øker risikoen for fuktbelastning på overflater og i konstruksjonen over tid. Forholdet gir en forhøyet risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasje eller gjentatt vannsøl, og det anbefales å vurdere tiltak for å sikre bedre avrenning mot sluk.
Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr: Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Bad - Underetasje - Overflater -Sanitærutstyr -Avtrekk: Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.
Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på

sikt.
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.
Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Konsekvens: Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

Vaskerom - Underetasje- Sanitærutstyr - Overflater- Avtrekk: Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.
Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.
Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Konsekvens: Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

Toalettrom - 1. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon: Vannrørene er av eldre dato. Konsekvens: Når rør blir gamle, øker faren for slitasje, lekkasjer og redusert driftssikkerhet. Det er ikke registrert konkrete feil ved befaringen, men det må påregnes høyere risiko for lekkasje og behov for utbedringer eller utskifting enn for nyere rør.
Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte. Konsekvens: Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

Rom under terreng: Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.) Konsekvens: Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.
Det er registrert horisontale riss i grunnmuren. Konsekvens: Denne typen riss er ofte et tegn på at muren er påvirket av trykk fra massene utenfor. Slike forhold kan over tid bidra til videre sprekkutvikling og kan øke risikoen for fuktinntrenging. Videre undersøkelser anbefales for å vurdere årsak, omfang og eventuelt behov for tiltak.
Det er registrert saltutslag på grunnmuren, og målinger med fuktsøk viser indikasjoner på fuktverdier over det som regnes som normalt. Konsekvens: Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom muren og fordamper på overflaten. Dette tyder på at muren er utsatt for fuktpåvirkning, trolig fra grunnen eller utvendige forhold. Saltutslag i seg selv er ikke skadelig, men vedvarende fukt kan over tid påvirke materialer som står inntil muren. Videre vurdering anbefales.
Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren. Konsekvens: En slik løsning kan redusere uttørking fra muren inn mot rommet. Dersom det tilføres fukt fra grunn eller konstruksjon, kan fukt bli stående i veggen over tid. Løsningen innebærer derfor en økt risiko for fuktproblematikk i rom under terreng, og forholdet bør vurderes nærmere.

Innvendige trapper: Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter. Konsekvens: Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

Vannledninger: Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker. Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Avløpsrør: Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker. Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.
Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik. Konsekvens: Når luftutskiftingen er lav, kan fukt og forurenset luft bli værende lenger i rommene. Dette kan gi dårligere inneklima over tid.

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran: Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
Et sluk er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring. Konsekvens: Når sluket ikke er lett tilgjengelig, blir vedlikehold mer krevende og eventuelle avvik kan være vanskeligere å oppdage. Forholdet gir noe økt risiko for redusert avrenning over tid dersom sluket ikke følges opp.
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

TG3 med store eller alvorlige avvik:
Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran:
Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker. Konsekvens: Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye
rørføringer og tettesjikt må påregnes.
Øvrigere forhold har tilstandsgrad TG2, men medfølger kostnadsestimatet: Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
Et sluk er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring. Konsekvens: Når sluket ikke er lett tilgjengelig, blir vedlikehold mer krevende og eventuelle avvik kan være vanskeligere å oppdage. Forholdet gir noe økt risiko for redusert avrenning over tid dersom sluket ikke følges opp.
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.
Kostnadsestimat for bygningsdelen: 200 000 – 500 000 kr Kostnader knyttet til renovering av baderommet må påberegnes. Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Bad - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran:
Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker. Konsekvens: Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye
rørføringer og tettesjikt må påregnes.
Kostnadsestimat for bygningsdelen
200 000 – 500 000 kr Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere

Vaskerom - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran:
Det er ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt). Konsekvens: Når vanntettingen mangler eller ikke fungerer som forutsatt, kan vann og fukt trenge inn i gulv og vegger.
Over tid kan dette føre til fuktskader i konstruksjonen. Forholdet bør utbedres. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Konsekvens: Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.
Kostnadsestimat for bygningsdelen
100 000 – 200 000 kr Kostnader knyttet til renovering av vaskerommet må påberegnes. Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Oppvaskmaskin, komfyr med induksjonstopp, kjøleskap i underetasje, liten oppvaskmaskin i underetasje.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Kombiskap 1. etasje - dette tenker vi er fint om står der under visning, men det blir fjernet før overtagelse av bolig.
Lampe som er avbildet foran vinduet på kjøkkenet er fjernet, og følger ikke med

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for. Rom som ikke er godkjent for varig opphold, men leies ut som

rom til varig opphold, kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen. Kjelleretasjen er ikke godkjent som rom for varig opphold, se punktet Ferdigattest for mer informasjon.

Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder: Varmepumpe, peis for vedfyring og elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 37 346,37 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 28 138,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: feie- og tilsynsgebyr, renovasjonsgebyr samt vann- og avløpsgebyr.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

Velavgift
Kr 5 000,- pr. år
Selger opplyser at de betaler for snøbrøyting og vedlikehold av privat fellesvei.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 2 462,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 1 011,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 962 405,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 849 620,- pr. 2024
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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 82009884

TV/Internett/Bredbånd
Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 411 kvm (Eiertomt)

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et rolig, attraktivt og barnevennlig boligområde på Høybråten i Oslo kommune. Ved å bo på Høybråten har du nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Høybråten og Stovner IL har et godt idrettstilbud innenfor fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn. Rommensletta ligger ved Stovner og byr på en enorm idrettspark med flere fotballbaner, cricketbane, skøytebane, lekeplass og flott skulpturpark. I tillegg har området flerbrukshall og golfbane med treningsgreen, golfkro og proshop.

I Østmarka og Lillomarka er det gode fiske- og bademuligheter, ridestier, oppkjørte skiløyper, lysløyper, samt flere sportsstuer med servering. Andre rekreasjonsmuligheter som ligger en kort sykkeltur unna er Furuset bad, Nordre Lindeberg gård og Jerikobakken – en populær alpinbakke. Verdensparken ligger også på Furuset, og har sittegrupper, grillplass, hinderløype, frukt- og bærhage, lekelandskap og bekk.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Langvannet med fin, langgrunn badeplass. Her kan du også gå på skøyter om vinteren. Lørenskog kommune stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen, og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for turer innover i Østmarka, og målet for tur-/skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Samt at det er store muligheter å ta seg innover i Lillomarka og Nordmarka fra eksempelvis Stovner og Ammerud. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan populære Lørenskog Hus anbefales. Dette er et levende kultursenter med blant annet kino, konserter, festivaler, et flott bibliotek og kulturskole.

I Lørenskog er det etablert en skihall, SNØ. Med en størrelse på totalt 50 000 kvadratmeter, skiheller er en av verdens største innendørsarenaer med perfekte forhold for langrenn, snowboard, freeski og alpint. Alle med en interesse for ski og snø skal få glede av SNØ. Anlegget er være åpent året rundt og er tilrettelagt for både barn og voksne I tilknytning til skihallen er det bli et resorthotell, skigymnas og næring rettet mot skisporten. For nærmere informasjon, se www.snooslo.no

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Høybråten, Joker Høybråten eller Joker Starveien. Metro senter, Triaden senter og Stovner senter har også et bredt utvalg av butikker ligger en kort kjøretur unna.

Høybråten togstasjon ligger bare 15 minutters gange fra huset, og har hyppige avganger til blant annet Oslo S og Lillestrøm. Det er ca 8 min å gå til Folkvangveien busstopp med bussforbindelser til Oslo og Lillestrøm m.m.
Med bil tar det ca. 7 min til Lørenskog, 12 min til Økern, 19 min til Oslo S og 29 min til Oslo lufthavn. Fra eiendommen er det gangavstand til Høybråten barneskole og Stasjonsfjellet ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, og et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.10.1976.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. I 1. etasje er det blitt etablert et bad i et opprinnelig soverom. Badet var tidligere vegg i vegg med toalettet, men dette arealet er i dag innlemmet i gangen.

I kjelleretasjen er et opprinnelig hobbyrom blitt inndelt og innredet som stue/kjøkken, gang, bad, bod og soverom. Disse rommene er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. Området rundt er regulert til bolig, kjørevei, gang-/sykkelvei mm.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
- Granliveien 21 P og Q - oppføring av enebolig og felling av trær. Saksnummer: 202508679. Siste dok. 06.01.2026
- Granliveien 23 - mulig ulovlig betongmur. Saksnummer: 202504723
- Karl Andersens vei 88 - tilbygg, bruksendring av kjeller til bolig og oppføring av verandaer. Saksnummer: 202516304. Siste dok. 03.06.2026
- Granliveien 25 D - tilbygg enebolig. Saksnummer: 202505791. Siste dok. 14.10.2025
- Kleiva 15 B - oppføring av støttemur og fasadeendringer enebolig. Saksnummer: 202519696. Siste dok. 18.05.2026
- Karihaugveien 91 - 93 - oppføring av lager- og kontorbygning. Saksnummer: 202518189. Siste dok. 12.02.2026

Pågående reguleringssaker i området:
- Saksnr. 202102096. Saken gjelder revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Sakstype: detaljregulering

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

1974/15316-3/105 12.08.1974 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Kommentar: Skjøte for eiendommen. Kjøpers vann- og kloakkledninger kan legges over selgers tomt. Tomten har bruksrett til vei 1458. Kjøper har rett til bilvei over selgers tomt, langs østre grense. Selger og kjøper bidrar likt til vedlikehold av veien, opp til en rimelig standard.

1998/45492-1/105 10.08.1998 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 164
Bestemmelse om vann/kloakkledning. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Vann- og avløpsverk.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Mellom eier av gnr I 07 bnr 164 adresse Granli veien 23 b
Og eier av gnr 107 bnr 745 adresse Granliveien 23 a
Og eier av gnr 107 bnr 897 adresse Granli veien 23 d
Og eier av gnr 107 bnr 904 adresse Granliveien 23 c
Og eier av gnr I 07 bnr 207 adresse Granliveien 23 e
Er følgende overenskomst opprettet:
Undertegnede eiere som har felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Karl Andersens vei gjennom gnr. 107, bnr. 164 - Granliveien 23 B, gir et nybygg approbert 17. februar 1998 i gnr. 107, bnr. 164 - Granliveien 23 B tillatelse til å knytte seg på deres felles ledningsnett som utføres tter planer som er godkjent av Oslo vann- og avløpsverk.

2005/24336-1/105 20.04.2005 RETTSBOK
Sak 04-061083TVI-OTIR/04 forlikt
Bestemmelse om grenselinje mellom eiendommene
Bestemmelse om hekk
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om trapp
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Rettsforlik mellom eier av gnr. 107, bnr. 904 og eier av gnr. 107, bnr. 207.
1. Partene er enige om at grenselinjen mellom partenes eiendommer går parallelt med husveggene i en avstand på 4 meter fra Moengens hus og 3 meter fra Lundbys hus.
2. Partene er enige om at nåværende hekk skal bli stående der den er, så lenge Gerd og Harald Moengen er bruker av gnr. 107, bnr. 904. Gjerdet fjernes av Lundby innen 31.08.05. Eventuelt nytt gjerde skal kun settes opp etter avtale mellom partene.
3. Området mellom partenes hus skal brukes som følger:
- I meters bredde langs Lundbys nordfasade skal Lundby ha eksklusiv rett til bruken. Dog skal en likebent trekant med to-meters katetere ved Lundbys nordøstre hjørne holdes fri for gjenstander, av hensyn til ut- og innkjøring.
- Det neste feltet på 2,5 meters bredde skal i utgangspunktet disponeres av Moengen. Moengen skal likevel utvise fleksibilitet når Lundby på grunn av selskapeligheter eller på grunn av andre spesielle forhold har behov for å parkere der.
- Resten av arealet skal Moengen ha eksklusiv bruksrett til.
4. Harald K. Moengen aksepterer at tidligere del av vei 1458 som er erverver av Lundby disponeres eksklusivt av Lundby. Lundby skal likevel vise fleksibilitet når Moengen ved varetransport eller lignende har behov for å benytte vei 1458 til snu/ryggeplass. Dette gjelder de første 7 meter fra Lundbys sydøstre hushjørne og vestover.
5. Partene skal ikke måke snø fra sin egen eiendom over på den annens.
6. Lundby har bygget ny trapp. Partene er enige om at størrelsen er akseptabel. Rekkverket på trappen skal ikke stikke mer enn ca 2 cm utenfor murverket.
7. Denne avtale er stedsevarig og følger eiendommene med unntak for punkt 2 som er tidsbegrenset til ekteparet Moengens brukstid.
8. Dette rettsforlik skal kunne tinglyses både på gnr. 107. bnr. 207 og gnr. 107, bnr. 904 i Oslo.
9. Partene begjærer sak 04-061083TVI-OTIR/04 hevet som forlikt slik at hver av partene bærer sine egne saksomkostninger. Forkynnelse av hevingskjennelse frafallelse.

Eiendommens rettigheter:

1974/15316-2/105 12.08.1974 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 207

Bestemmelser om bruksrett til veg
Kommentar:

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med [matrikkel] i Oslo kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:

1919/912258-1/105 12.12.1919 BESTEMMELSE OM VEG
1970/19258-1/105 11.11.1970 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om bebyggelse
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

1973/16595-2/105 11.09.1973 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 107 BNR: 745
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kommentar:

1974/3816-1/105 21.02.1974 VILKÅR I KJØPEKONTRAKT
Bestemmelser om bruksrett for utskilt parsell til vei og rett til bilvei over d.eid. Med flere bestemmelser
Kommentar:

1974/6857-1/105 04.04.1974 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Kommentar:

1974/12348-1/105 24.06.1974 ERKLÆRING/AVTALE
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Kommentar:

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i

produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre

dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 650,-
Gebyr utlegg faktura takst (pr. faktura) kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte og Nordvik Ekstra Large. kr. 35 700,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 13 800,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 250,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 100,-

Utlegg:
Kommunale avgifter Oslo kr. 132,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 21 500,-

Samlet skal selger betale kr. 160 532,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 29.07.2026
- Tilstandsrapport, datert 07.09.2026
- Energiattest, datert 14.09.2026
- Reguleringsplankart, datert 05.08.2026
- Ferdigattest, datert 22.10.1976
- Byggemeldte tegninger
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. september 2026

Ansvarlig megler
Magnar Steen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91386380

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Granliveien 23C

Nabolaget Søndre Høybråten - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	11 min 0.9 km
Bakås skole (1-7 kl.) 302 elever, 17 klasser	23 min 1.9 km
Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	22 min 1.9 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl... 267 elever, 17 klasser	19 min 1.6 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 280 elever, 21 klasser	21 min 1.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	7 min 3.4 km
OKS Videregående skole	11 min

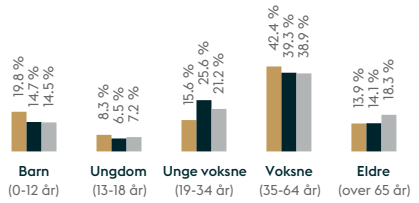
Offentlig transport

Granliveien Linje 64	3 min 0.2 km
Høybråten stasjon Linje L1	14 min 1.2 km
Ellingsrudåsen Linje 2	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 12.9 km
Oslo Gardermoen	28 min

Barnehager

Øvre Høybråten barnehage (1-5 ... 67 barn	10 min 0.8 km
Starveien barnehage (0-5 år) 46 barn	15 min 1.3 km
Stig barnehage	17 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Høybråten	1 656	608
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Høybråten skole	11 min
Høybråten Park	12 min
Mudo Furuset	5 min
Actic Furuset Senter	6 min

«Stille og rolig nabolag med trivelige naboer og lite trafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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 2026

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
29. juli 2026

Oppdragsnummer
65-0166/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Granliveien 23C, 1086 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Harald Kristian Moengen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. desember 1974

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 77343043
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmekabler og spotlys i baderom i 1. etg og underetasje 1995 (utført av faglært person) Flislegging av gulv og vegger 1995 (utført selv)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjøkken og varme AS Røropplegg og membran i baderom i 1. etg og underetasje 1995

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget ny ved-peis Oppsatt av pesjonert brannmester på Bryn brannstasjon 1982
Pusset skorssten over tak, og la ny shingel, ca år 2000 (utført selv)

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Lagt god drenering rundt huset under byggingen, kjelleretasjen er helt tørr.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Holmsen Elektro innstallerte EL-bil-lader, 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert da ny måler ble innstallert i 2017.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Holmsen Elektro innstallerte EL-bil-lader, 2024

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Hybelleilighet i underetasjen. Aldri utleid.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Defekt transformator for varmefolie under stuegulv i underetasjen. Denne er frakoblet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Hybel-leilighet i kjelleren, men aldri utleid.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0166/26

08.08.2026

Granliveien 23 C, 1086 Oslo, bygd 1974, bebodd av eieren Harald K. Moengen med familie.

De største påkostningene på huset innvendig, i kronologisk rekkefølge

1997 høsten. Nytt baderom 7m2, tidligere gutterom.
9.840 kr. Rørleggerarbeid Kjøkken og Varme AS.
6.678 kr. Varmekabler Elektriker'n på Majorstua AS
82.800 kr. Innredning og utstyr: flislagt, benk m/skoffer og skap, boblebad m.m.
99.818 kr. Totalt

1997 november. Utvidet entreen, og bygde garderobeskap og WC.
34.800 kr. Snekkerarbeid R. S. Berntsen Håndverkstjeneste AS.
2.539 kr. Rørleggerarbeid Kjøkken og Varme AS.
37.339 kr. Totalt

2007-2008. Pusset opp soverommet og laget skyvedørs-garderobeskap.
9.400 kr. Materialer. Utførte hele jobben selv.

15.07.2010. Kjøkkenet: Byttet alle skapfronter. Ny benkeplate med oppvaskkum.
20.000 kr. Materialer. Utførte hele jobben selv.

14.05.2013. Monterte utvendige persienner for relevante vinduer. De fjernstyres innefra.
21.700 kr. Levert av Solskjerming AS.

14.09.2017 Belegningstein, pluss andel av felles asfaltering.
72.850 kr. Utført av Betongbergli AS

09.03.2020. Byttet varmtvannsbereder, til Høyax 300 liter.
15.000 kr. Teknisk Entreprenør AS.

28.11.2022. Byttet til "Energiglass" -ruter i stue og soverom.
22.353 kr. Utført av Høybråten glasservice AS.

16.06.2024. Installasjon av EL-bil-lader, 20A kurs fra sikringskapet.
27.520 kr. Utført av Holmsen Elektro AS.

06.01.2026. Ny varmepumpe DAIKIN. Alt inklusive rørene ble skiftet ut.
34.000 kr. Utført av Nekas varmepumper AS.

369.980 kr. Totalt gjennom de siste 30 årene.

Alle tekniske installasjoner funksjonerer slik de er prosjektert og installert.

BlockWatnehus hadde vanligvis gipsplater i himlingen og på alle veggene. Veggene fikk jeg endret til tresponplater i alle rom, unntatt kjøkkenet som fikk fiberplater.

Ved innflyttingen i det nye huset var alle lyskilder glødetrådspærer i en eller annen form. De er i takt med den tekniske utviklingen byttet ut med lysrør og lamper, som i den seneste tid stort sett er erstattet av LED-lys i forskjellige former.

På denne vesle tomta har vi fått til en liten have med frukt, prydbusker og blomster.

Tilstandsrapport

Granliveien 23 C
1086 Oslo

Referanse: 2026-1402
Matrikkel: 301-107/904/0/0
Befaringsdato: 26.08.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	**Tilstandsgrad 1: Mindre avvik.** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	**Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik.** 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.
TG 3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	**Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

39 bygningsdeler er vurdert. Tre forhold er gitt tilstandsgrad 3, 22 er gitt tilstandsgrad 2, og tolv er uten merknad. I tillegg er to forhold ikke undersøkt, og fem gjelder helse, miljø og sikkerhet.



TG 3 • 3 TG 2 • 22 TG 0 / TG 1 • 12

TG 3

Store eller alvorlige avvik
3 forhold

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 1. etasje Side 14

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.
2. Et sluk er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring.
3. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
4. Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

Kostnadsestimat: 200 000 – 500 000 kr

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - Underetasje Side 16

1. Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

Kostnadsestimat: 200 000 – 500 000 kr

Sluk og tettesjikt/membran · Vaskerom - Underetasje Side 18

1. Det er ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt).
2. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 – 200 000 kr

TG 2

Vesentlige avvik
22 forhold

Taktekking Side 9

1. Det er observert slitasje på beslag og tetting rundt pipen.
2. Det ble registrert fuktmerker i undertaket, som tyder på tidligere futktpåvirkning.
3. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.

Yttervegg Side 9

1. Det er registrert vegetasjon tett inntil fasaden.
2. Det er registrert svertesopp på kledningen.

Tak/Loft Side 10

1. Det er registrert rifter og utettheter i insektsnettingen langs gesimsen.
2. Det er observert fuktmerker enkelte steder på undertaket, særlig rundt tekniske gjennomføringer.

Drenering Side 10

1. Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren, enkelte plasser.
2. Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.
3. Det er registrert saltutslag (hvite utfellinger av saltkrystaller) på grunnmuren, noe som viser at fukt har transportert gjennom muren.
4. Målinger med overflateindikator viser forhøyet fukt i grunnmuren.

Grunnmur/fundament Side 11

1. Det er registrert horisontale sprekker i grunnmuren.

Terrengforhold Side 11

1. Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.
2. Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.

Vinduer Side 12

1. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.
2. Utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring.
3. Utvendig puss ligger helt inntil karmen uten elastisk fuge.
4. Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.

Overflater · Bad - 1. etasje Side 13

1. Vinduet er plassert i våtsone.
2. Det er registrert motfall på deler av gulvet, det vil si at gulvet heller bort fra sluket i stedet for mot det.
3. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: 200 000 – 500 000 kr

Sanitærutstyr · Bad - 1. etasje Side 15

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Overflater · Bad - Underetasje Side 16

1. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: 200 000 – 500 000 kr

Sanitærutstyr · Bad - Underetasje Side 17

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Avtrekk · Bad - Underetasje Side 17

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.
2. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

Overflater · Vaskerom - Underetasje Side 18

1. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Sanitærutstyr · Vaskerom - Underetasje Side 19

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Avtrekk · Vaskerom - Underetasje Side 19

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.
2. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

Sanitærutstyr og ventilasjon · Toalettrom - 1. etasje Side 20

1. Vannrørene er av eldre dato.
2. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte.

Rom under terreng Side 20

1. Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.).
2. Det er registrert horisontale riss i grunnmuren.
3. Det er registrert saltutslag på grunnmuren, og målinger med fuktsøk viser indikasjoner på fuktverdier over det som regnes som normalt.
4. Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren.

Innvendige trapper Side 21

1. Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter.

Vannledninger Side 22

1. Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Avløpsrør Side 22

1. Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Ventilasjon Side 22

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
2. Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik.

Varmtvannstank Side 23

1. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

IU

Ikke undersøkt
2 forhold

Byggegrunn Side 10

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Vaskerom - Underetasje Side 19

HMS

Helse, miljø og sikkerhet
5 forhold

Branntekniske forhold

Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.
Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Innvendige trapper

Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter.

Terrengforhold

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

> Dette gjelder lett synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og andre HMS-forhold kan fortsatt forekomme uten at de fremkommer i rapporten.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i lettklinkerbetong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Luft-til-luft varmepumpe er montert.
Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv. Heldekkende teppe. Vinylbelegg. Malt betong. Fliser.
Vegger: Trepanel. Malte overflater. Tapetserte plater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Trepanel.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,37 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret. Det er byttet fronter i senere tid. Eksakt tidspunkt er ikke kjent.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Vurderinger

Taktekking

TG 2

Yttertaket er tekket med shingel.
Taktekkingen er ifølge eier fra 90-tallet.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert slitasje på beslag og tetting rundt pipen.

   Konsekvens: Dette kan redusere beskyttelsen mot vann. Over tid kan det være risiko for utettheter og fuktpåvirkning i takkonstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres.

2. Det ble registrert fuktmerker i undertaket, som tyder på tidligere futktpåvirkning.

   Konsekvens: Fuktmåling med piggelektrode på tilhørende treverk viste ingen skadelige verdier under befaringen. Forholdet anbefales likevel fulgt opp med jevnlig tilsyn, da det ikke kan utelukkes at nye lekkasjer kan oppstå over tid.

3. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker.

   Konsekvens: Over tid vil ytre påkjenninger som sollys (UV-stråling), store temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av taktekkingen er vurdert med tanke på svekkelser, helning, materialvalg, innfesting og overganger, vedlikeholdsnivå og opplyst alder.
Konstruksjonen er undersøkt fra bakkenivået, som gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Yttervegg

TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert vegetasjon tett inntil fasaden.

   Konsekvens: Slik plassering kan gi økt fuktbelastning og redusert lufting bak kledningen, noe som over tid kan bidra til slitasje og økt risiko for råteskader i treverket. Det anbefales å holde vegetasjon på avstand fra fasaden for å redusere fuktpåvirkning og sikre normal levetid for kledningen.

2. Det er registrert svertesopp på kledningen.

   Konsekvens: Dette viser seg som mørke misfarginger og oppstår vanligvis når overflaten er fuktig over tid. Svertesopp er et overflatefenomen og regnes ikke som en skade i seg selv, men kan tyde på noe økt fuktpåvirkning og i noen tilfeller øke muligheten for råteskader. Forholdet er vanlig på utvendig kledning og håndteres normalt med rengjøring og ordinært vedlikehold.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Trepanelet er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tak/Loft

TG 2

Yttertaket er i trekonstruksjon.
Kaldtloft med adkomst via loftsluke. Gangbart gulv på loftet.
Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.
Luftespalter i gesimser.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert rifter og utettheter i insektsnettingen langs gesimsen.

   Konsekvens: Nettingen gir dermed redusert beskyttelse, og insekter eller fugler kan lettere komme inn i loftskonstruksjonen. Dette kan bidra til reirbygging eller oppsamling av rusk, som igjen kan påvirke ventilasjonen. Utbedring eller utskifting av nettingen anbefales.

2. Det er observert fuktmerker enkelte steder på undertaket, særlig rundt tekniske gjennomføringer.

   Konsekvens: Dette viser at treverket på et tidspunkt har vært utsatt for fuktpåvirkning, men det er usikkert når dette har oppstått og hva som er årsaken. Målinger med fuktmåler viste normale verdier på befaringstidspunktet, noe som tilsier at forholdet ikke var aktivt da. Fuktverdier i treverk kan imidlertid variere med klima- og værforhold. Områdene bør derfor følges opp, særlig etter perioder med mye nedbør eller snøsmelting. Ved tegn til ny fukt anbefales kontroll og eventuell utbedring av tettinger rundt gjennomføringer.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer og ventilering/lufting av konstruksjonen. Merk at, mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelige å oppdage og varierer med årstid/vær. Bæreevne/dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra: Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Byggegrunn

TG IU

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering

TG 2

Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

REGISTRERTE AVVIK

1. Grunnmursplasten mangler tett avslutning mot grunnmuren, enkelte plasser.

   Konsekvens: Når avslutningen ikke er tett kan jord og fukt trenge inn bak platen, noe som kan redusere funksjonen som beskyttelse mot fukt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning på grunnmuren og rom under terreng. Det anbefales å etablere korrekt avslutning med topplist mot muren.

2. Dreneringen har nådd en alder hvor redusert funksjon må påregnes.

Konsekvens: Eldre dreneringssystemer kan over tid miste effekt eller tettes, noe som kan gi økt fuktbelastning mot grunnmuren. Dette kan føre til økt fuktbelastning i rom under terreng. Det må forventes behov for vedlikehold eller fornyelse av drenering og utvendig fuktsikring på sikt.

3. Det er registrert saltutslag (hvite utfellinger av saltkrystaller) på grunnmuren, noe som viser at fukt har transportert gjennom muren.

   Konsekvens: Dette har normalt ikke betydning for bæreevnen, men viser at muren har vært fuktpåvirket. Fuktpåvirkning kan over tid føre til nedbrytning av puss og maling. Årsaken er ofte knyttet til drenering eller fuktsikring, og tiltak kan bli nødvendig dersom fuktbelastningen vedvarer.

4. Målinger med overflateindikator viser forhøyet fukt i grunnmuren.

   Konsekvens: Dette tyder på fuktpåvirkning fra grunnen, ofte som følge av redusert effekt av drenering eller fuktsikring. Forholdet kan gi økt fuktbelastning på materialer som står mot muren. Videre vurdering bør ses i sammenheng med forholdene i rom under terreng.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng. Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

Grunnmur/fundament

TG 2

Grunnmur i lettklinkerbetong. Fundamentering er ikke synlig.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert horisontale sprekker i grunnmuren.

   Konsekvens: Slike sprekker oppstår ofte som følge av jordtrykk mot muren. Sprekkene kan gi økt fuktbelastning og bør følges med på for å se om de utvikler seg. Ved endringer anbefales nærmere vurdering.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss. Større deler av muren er skjult for inspeksjon.

Terrengforhold

TG 2

Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 2

1. Terrenget heller delvis bort fra grunnmuren, men fallet er begrenset.

   Konsekvens: Dette kan medføre at regn- og smeltevann blir liggende nær muren og gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrenging. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bedre bort fra bygningen.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: https://www.nve.no/ Kart: https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1974, 1982 og 1990.
Enkelte vinduer med karmer fra byggeåret, med isolerglass produsert i 2014.

Flere vinduer i underetasjen, i tre med enkle glass i koblet utførelse.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.
   Konsekvens: Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

2. Utvendig listverk ligger tett mot vannbordet uten tilstrekkelig klaring.
   Konsekvens: Manglende avstand kan føre til at fukt blir stående mellom flatene, noe som over tid kan gi økt fuktpåvirkning, skader og behov for vedlikehold av treverket.

3. Utvendig puss ligger helt inntil karmen uten elastisk fuge.
   Konsekvens: Bevegelser mellom materialene kan føre til sprekker i overgangen, noe som kan gi redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrenging over tid.

4. Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og snart utskifting.
   Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Vinduer med enkle glass er vurdert med tanke på innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting).
Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

Ytterdører i tre, uten datomerking. Ifølge eier fra ca. 2010.

Balkongdøren er fra byggeåret, med isolerglass produsert i 2014.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ytterdøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm, tetting), der dette er synlig. Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier fra 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon på boligen.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vinduet er plassert i våtsone.

   Konsekvens: I slike områder vil overflaten jevnlig utsettes for fukt og vannsøl, og løsningen gir derfor noe økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom utførelsen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

2. Det er registrert motfall på deler av gulvet, det vil si at gulvet heller bort fra sluket i stedet for mot det.

   Konsekvens: Dette gjør at vann fra dusjing eller søl ikke renner dit det skal, men kan bli liggende eller trekke mot vegger og terskel. Når vann ikke ledes effektivt til sluk, øker risikoen for fuktbelastning på overflater og i konstruksjonen over tid. Forholdet gir en forhøyet risiko for fuktskader dersom det oppstår lekkasje eller gjentatt vannsøl, og det anbefales å vurdere tiltak for å sikre bedre avrenning mot sluk.

3. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

   Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 3

Sluket er i plast.
Sluket under badekaret er ikke besiktiget.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 8 mm.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

   Konsekvens: Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.

   Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

2. Et sluk er plassert under badekaret, noe som gir begrenset tilgjengelighet for kontroll og rengjøring.

   Konsekvens: Når sluket ikke er lett tilgjengelig, blir vedlikehold mer krevende og eventuelle avvik kan være vanskeligere å oppdage. Forholdet gir noe økt risiko for redusert avrenning over tid dersom sluket ikke følges opp.

3. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.

   Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

KOSTNADSESTIMAT FOR BYGNINGSDELEN

200 000 – 500 000 kr

Kostnader knyttet til renovering av baderommet må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og badekar.

REGISTRERTE AVVIK

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
   Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Bad - Underetasje - Om rommet

Badet er ifølge eier fra 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon på boligen.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Bad - Underetasje - Overflater

TG 2

Vinylbelegg på gulv. Våtromstapet og trepanel på vegger. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

   Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 3

Synlig vinylbelegg, klemt i sluket.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 31 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

   Konsekvens: Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.

KOSTNADSESTIMAT FOR BYGNINGSDELEN

200 000 – 500 000 kr

Kostnader knyttet til renovering av baderommet må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Bad - Underetasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

REGISTRERTE AVVIK

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

   Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - Underetasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

   Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

2. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

   Konsekvens: Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat
Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Vaskerom - Underetasje - Om rommet

Vaskerommet er ifølge eier fra byggeåret.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Vaskerom - Underetasje - Overflater

TG 2

Grovpusset malt betonggulv. Pussede murvegger og en vegg med trepanel. Trepanel i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

   Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vaskerom - Underetasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 3

Sluket er i støpejern, med plasthylse. Membran kan ikke konstateres visuelt
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 60 mm.

REGISTRERTE AVVIK SOM GIR TG 3

1. Det er ikke påvist en fungerende membran (vanntett sjikt).

   Konsekvens: Når vanntettingen mangler eller ikke fungerer som forutsatt, kan vann og fukt trenge inn i gulv og vegger. Over tid kan dette føre til fuktskader i konstruksjonen. Forholdet bør utbedres.

ANDRE REGISTRERTE AVVIK

1. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

   Konsekvens: Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

KOSTNADSESTIMAT FOR BYGNINGSDELEN

100 000 – 200 000 kr

Kostnader knyttet til renovering av vaskerommet må påberegnes.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vaskerom - Underetasje - Sanitærutstyr

TG 2

Sanitærutstyr: Utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

   Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vaskerom - Underetasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Lufteventiler på yttervegg.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

   Konsekvens: Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

2. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting.

   Konsekvens: Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vaskerom - Underetasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Toalettrom - 1. etasje - Sanitærutstyr og ventilasjon

TG 2

Ventilasjon: Oppdriftsventilasjon. Luftepalte under dør.
Sanitærutstyr: Servant og klosett.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene er av eldre dato.

   Konsekvens: Når rør blir gamle, øker faren for slitasje, lekkasjer og redusert driftssikkerhet. Det er ikke registrert konkrete feil ved befaringen, men det må påregnes høyere risiko for lekkasje og behov for utbedringer eller utskifting enn for nyere rør.

2. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte.

   Konsekvens: Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom. Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne.

Rom under terreng

TG 2

Rom under terrenget er innredet.

Spørsmål til eier
Når ble rom under terreng innredet? Soverom og gang i kjeller ble innredet i ca. 1980. Kjellerstue, kjøkken og bad ble innredet i 1997.

Måleresultat
19,1 vektprosent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Rom under terreng er foret ut/opp og kledd med organiske materialer (som treverk, gips e.l.).

   Konsekvens: Dette regnes som en risikokonstruksjon i rom under terreng, da fukt kan trenge inn fra grunnmur/betong eller oppstå som kondens. Når konstruksjonen er lukket, kan fukt bli stående over tid og gi økt risiko for fuktskader. Løsningen innebærer derfor en forhøyet risiko i forbindelse med fuktproblematikk sammenlignet med åpne eller uorganiske konstruksjoner.

2. Det er registrert horisontale riss i grunnmuren.

   Konsekvens: Denne typen riss er ofte et tegn på at muren er påvirket av trykk fra massene utenfor. Slike forhold kan over tid bidra til videre sprekkutvikling og kan øke risikoen for fuktinntrenging. Videre undersøkelser anbefales for å vurdere årsak, omfang og eventuelt behov for tiltak.

3. Det er registrert saltutslag på grunnmuren, og målinger med fuktsøk viser indikasjoner på fuktverdier over det som regnes som normalt.

Konsekvens: Saltutslag oppstår når fukt trekker gjennom muren og fordamper på overflaten. Dette tyder på at muren er utsatt for fuktpåvirkning, trolig fra grunnen eller utvendige forhold. Saltutslag i seg selv er ikke skadelig, men vedvarende fukt kan over tid påvirke materialer som står inntil muren. Videre vurdering anbefales.

4. Ved hulltaking ble det registrert plastfolie (diffusjonssperre) bak innvendige overflater mot grunnmuren.

   Konsekvens: En slik løsning kan redusere uttørking fra muren inn mot rommet. Dersom det tilføres fukt fra grunn eller konstruksjon, kan fukt bli stående i veggen over tid. Løsningen innebærer derfor en økt risiko for fuktproblematikk i rom under terreng, og forholdet bør vurderes nærmere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler. Fuktmåling ved hulltakning er utført for å undersøke om valgt punkt kan ha en fuktskade.

Innvendige trapper

TG 2

Trapp i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,92 m.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter.

   Konsekvens: Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Rekkverkshøyde og åpninger, opp mot krav på befaringstidspunktet - målt ved stikkprøver. Brukslitasje og andre forhold ved trappen er ikke undersøkt.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av vinylgulv.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG 2

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

REGISTRERTE AVVIK

1. Vannrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
   Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør er i plast.

REGISTRERTE AVVIK

1. Avløpsrørene er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
   Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.
Ventilator på kjøkkenet, ledet ut gjennom yttertak.

Ventilator ble skiftet i 2010.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

REGISTRERTE AVVIK

1. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
   Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.

2. Boligens samlede ventilasjon vurderes som begrenset på grunn av registrerte avvik.

Konsekvens: Når luftutskiftingen er lav, kan fukt og forurenset luft bli værende lenger i rommene. Dette kan gi dårligere inneklima over tid.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmesentraler

TG 1

Varmepumpe (luft-til-luft) er montert.

Spørsmål til eier:
Når var anlegget nytt? 2026.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier ovenfor. Anlegget er ikke teknisk undersøkt/vurdert, og undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For slike vurderinger må fagkyndig med spisskompetanse kontaktes.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 282 liter, produsert i 2020.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Branntekniske forhold

Punktet gjelder branntekniske forhold som kan påvirke Helse, miljø og sikkerhet.

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Brannslukningsapparatet har oversteget forventet levetid og bør skiftes ut eller gjennomgå service.

   Konsekvens: Konsekvensen av et utgått brannslukkingsapparat er at det kan svikte under brann.

2. Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

   Konsekvens: Platetoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til platetoppen ikke kuttes automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Andre branntekniske avvik kan forekomme uten å fremkomme her, og en fullstendig branntekniske vurdering krever grundigere undersøkelser utført av kvalifisert fagpersonell.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

FORHOLD SOM KAN PÅVIRKE HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

1. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

   Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

SLIK ER DET UNDERSØKT

Her opplyses det om avvik som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som undertegnede observerte under befaringen. Det er ikke utført særskilte undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Det er ikke gjort målinger av undertegnede.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater og skrusikringer.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Fra byggeåret

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Ja
Samsvarserklæringer for utført arbeid	2024 – Installasjon av elbillader med A kurs-Bytte hovedsikringer og montere overspenningsvern

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ja

Begrunnelse

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskade ved berøring.

Arealer

TOTALT AREAL

186 m²	186 m²	–	–	–
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Enebolig (Byggeår: 1975)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Underetasje	89 m²	-	-	**89 m²**	-
1. etasje	97 m²	-	-	**97 m²**	-
Sum Enebolig	**186 m²**	**-**	**-**	**186 m²**	**-**

Romfordeling

Underetasje	BRA-i: Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Gang, Tre boder
1. etasje	BRA-i: Bad, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Entré, Gang, To soverom

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

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

Ja

> **2026 · Ny varmepumpe DAIKIN. Alt inklusive rørene ble skiftet ut. Elektrikerarbeid utført av Nekas varmepumper AS.**
> Skriftlig bekreftelse er fremlagt.
>
> **2024 · Intallasjon av EL-bil-lader, 20A kurs fra sikringskapet. Elektrikerarbeid utført av Holmsen Elektro AS.**
> Skriftlig bekreftelse er fremlagt.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Granliveien 23 C, 1086 Oslo**
Matrikkel: **301-107/904/0/0**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Harald Kristian Moengen**

Kunde: **Christian Moengen**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **26.08.2026**

Tilstede ved befaring: **Harald Kristian Moengen (), Christian Moengen (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **07.09.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

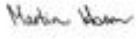
Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Takstingeniør
E-post: mh@norskeboligrapporter.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.



Adresse	
Granliveien 23C, 1086 OSLO	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349761**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80726155**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **904**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1975**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **186,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **186,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
200,79

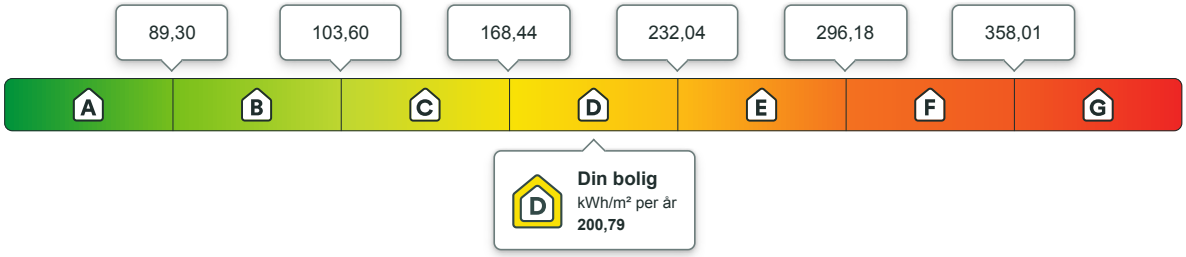
Granliveien 23C, 1086 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
37 346,37	**200,79**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Granliveien 23C, 1086 OSLO

Detaljering

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

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



Granliveien 23C, 1086 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

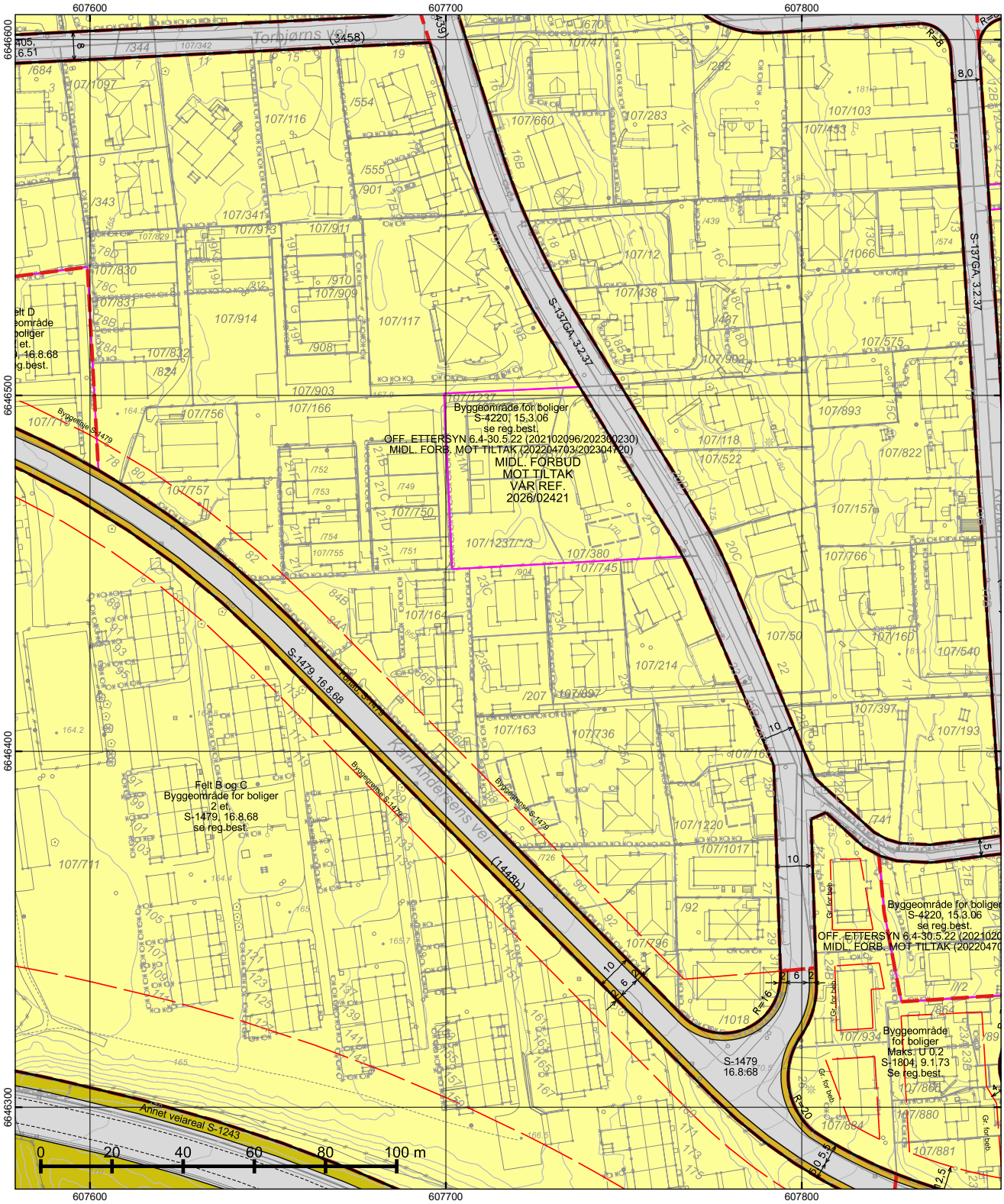
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: 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 21: 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

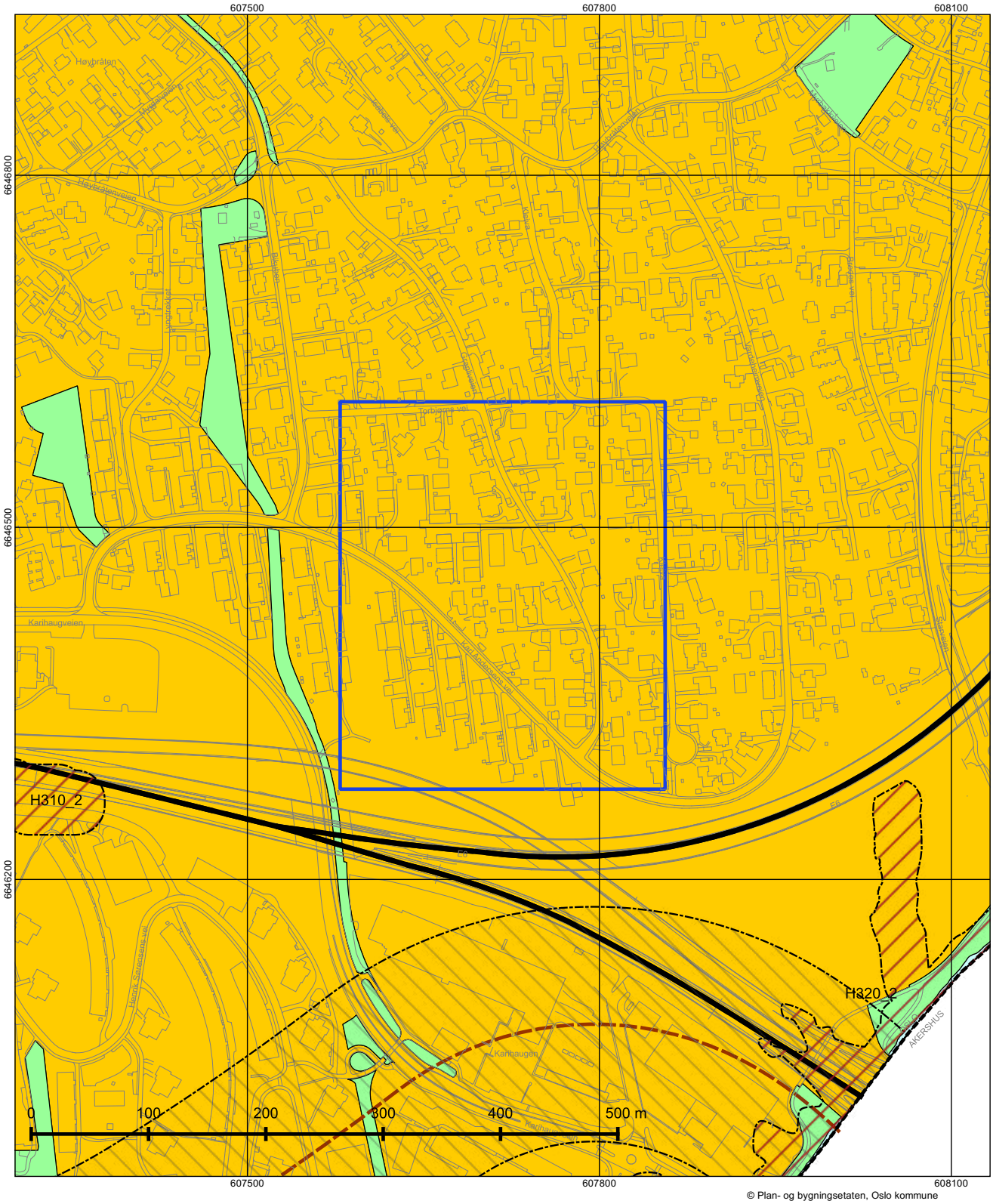
PlottID/Best.nr: 161141/ 86537358
Deres ref.:
Adresse: Granliveien 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 107/904

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 05.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161141/86537358
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

Utskriftsdato: 14.09.2026

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.

Oslo

Utskriftsdato: 14.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-107/904 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Granliveien 23C 1086 OSLO
Fakturamottaker:	Moengen Harald Kristian Søndre Borgen 12d 1388 BORGEN
Eiernavn:	Moengen Harald Kristian

Kommunale avgifter	NOK 28 138,47
Eiendomsskatt	NOK 1 011,00
Totalt	NOK 29 149,47

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	1 011,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 215,75
Vann- og avløpsgebyr	17 685,72
Totale avgifter	**29 149,47**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 TLF 60 60

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 22.10.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 107. bnr. 904. Granliveien 23.

Journalnr.
74/823.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
22.9.76.

Bygningens art
Enebolig.

Byggherre
Harald Moengen, Granliveien 23, Oslo 10.

Byggemelder
G. Block Watne A/S, Bjerregaardsgate 2, Oslo 1.

Ansvarshavende
Tømrerm. Asmund Ranheim, c/o G.Block Watne A/S, Bjerregaardsgate 2, Oslo

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen.

Kr. Andersen.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pst. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted: 107/207 Granliveien 23	Journalnr.: 74/823	Tegn.nr.: 1-2-
Arbeidets art: Enebolig	Innlevert: 13.3.74.	
Bygningens art:		
Byggherre: Harald Moengen, Lutvannvn. 14, Oslo 6.		
Byggemelder: G.Block Watne A/S, Bjerregaardsgt. 2, Oslo 1.		

1	2	3	4	5	6
1	16	31	46	61	76	91
2	17	32	47	62	77	92
3	18	33	48	63	78	93
4	19	34	49	64	79	94
5	20	35	50	65	80	95
6	21	36	51	66	81	96
7	22	37	52	67	82	97
8	23	38	53	68	83	98
9	24	39	54	69	84	99
10	25	40	55	70	85	100
11	26	41	56	71	86	
12	27	42	57	72	87	
13	28	43	58	73	88	
14	29	44	59	74	89	
15	30	45	60	75	90	

Rettet. 4/9-74

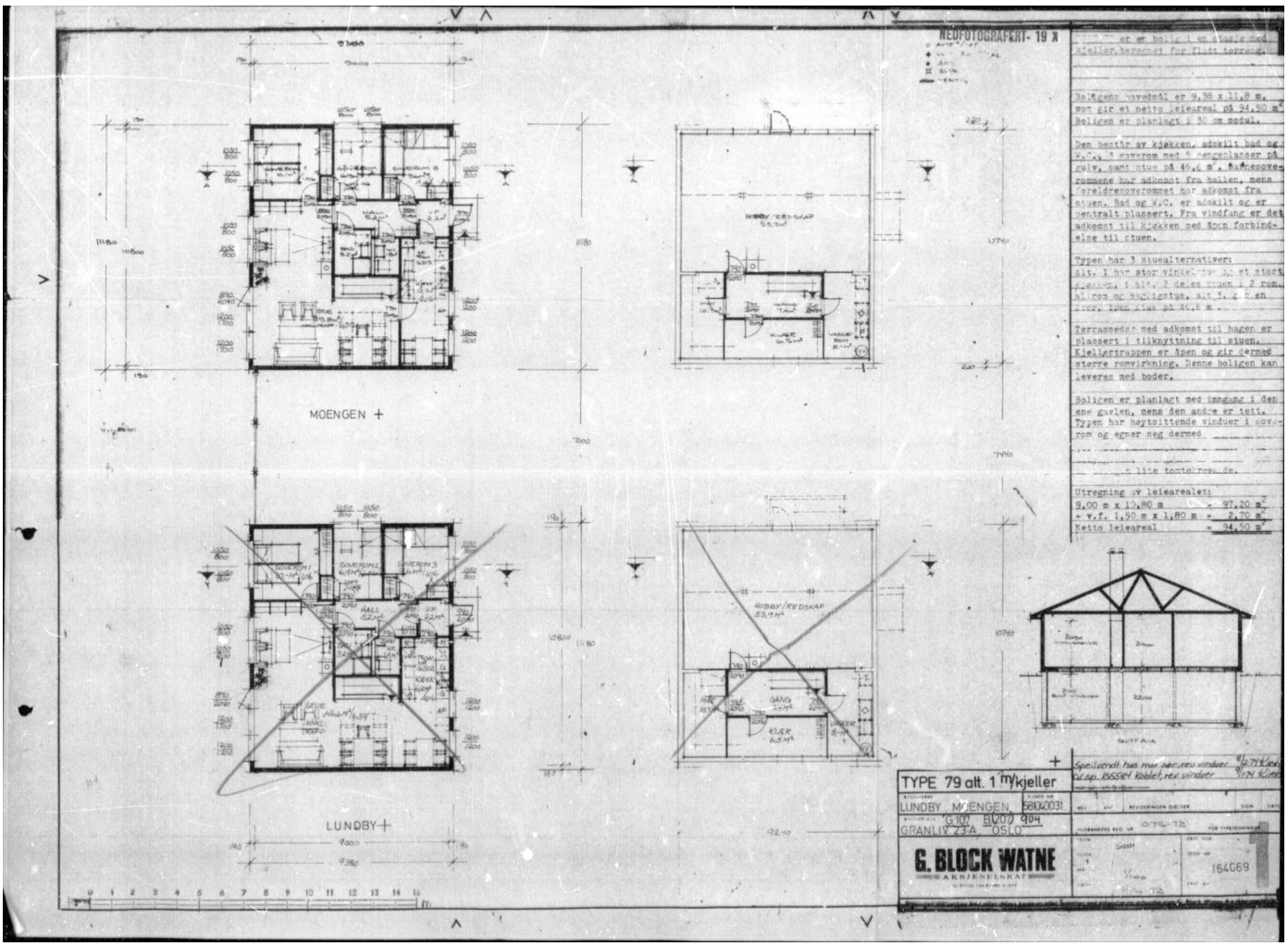
SEND BYGGETILLATELSE 8/7-74 9/7-74 J.P

Kart sendt oppmålingsvesenet av S.E.R 8-7-74 Cl.K

SEND BYGGETILLATELSE 3 pa trapp gr. mun

3/9.74 RW 3/9.74 J.P

Meldt SER 11-9-74 i melding 13


NEOFOTOGRAFERT- 19 X
er er bolig i en gavle med kjeller,beregnet for flatt terreng.
Boligens hovedmål er 9,86 x 11,8 m, som gir et netto leieareal på 94,50 m².
Boligen er planlagt i 30 cm modul.
Den består av kjøkken, adskilt bad og W.C., 3 soverom med 5 senger,plasser på gulv, samt stue på 46,6 m². Barnesoverommene har adkomst fra hallen, mens foreldresoverommet har adkomst fra stuen. Bad og W.C. er adskilt og er sentralt plassert. Fra vindfang er det adkomst til kjøkken med åpen forbindelse til stuen.
Typen har 3 stueal ternativer:
Alt. 1 har stor vinkelstue på et stort gavlrom, i alt. 2 deles stuen i 2 rom. Alrom og soveloftstue, alt. 3, 2 rom en trapp, hvor stua på 46,6 m².
Terrassedør med adkomst til hagen er plassert i tilknytning til stuen. Kjellertrappen er åpen og gir dermed større romvirkning. Denne boligen kan leveres med boder.
Boligen er planlagt med inngang i den ene gavlen, mens den andre er tett. Typen har høytsittende vinduer i soverom og egner seg dermed
lite tonetrapp, fe.
Utregning av leiearealet:
9,00 m x 10,80 m = 97,20 m²
+ v.f. 1,50 m x 1,80 m = 2,70 m²
Netto leieareal = 94,50 m²
MOENGEN +
LUNDBY +
HOBBY/REDSKAP 53,1m²
GANG 7,7m²
KJÆR 6,3 m²
SNITT A-A
TYPE 79 alt. 1 m/kjeller
LUNDBY MOENGEN 58042031
GRANLIV 23A OSLO
G. BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP
164069

Vedlegg til rettsbok 18.1.2005.
Oslo tingrett 19.1.2005
f. [illegible]
dommer.

TINGLYST
DAGBOKNR. 24336
20 APR 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

RETTSFORLIK

Mellom

Harald K. Moengen, eier av gnr. 107, bnr. 904, Granliveien 23 C i Oslo

og

Heidi Lundby og Henning Andreas Lundby,
eiere av gnr. 107, bnr. 207, Granliveien 23 E i OSLO

Doknr: 24336 Tinglyst: 20.04.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

er det i dag inngått slik forliksavtale:

1. Partene er enige om at grenselinjen mellom partenes eiendommer går parallelt med husveggene i en avstand på 4 meter fra Moengens hus og 3 meter fra Lundbys hus.

2. Partene er enige om at nåværende hekk skal bli stående der den er, så lenge Gerd og Harald Moengen er bruker av gnr. 107, bnr. 904.
Gjerdet fjernes av Lundby innen 31.08.05.
Eventuelt nytt gjerde skal kun settes opp etter avtale mellom partene.

3. Området mellom partenes hus skal brukes som følger:

   - I to meters bredde langs Lundbys nordfasade skal Lundby ha eksklusiv rett til bruken. Dog skal en likebent trekant med to-meters katetere ved Lundbys nordøstre hjørne holdes fri for gjenstander, av hensyn til ut- og innkjøring.
   - Det neste feltet på 2,5 meters bredde skal i utgangspunktet disponeres av Moengen. Moengen skal likevel utvise fleksibilitet når Lundby på grunn av selskapeligheter eller på grunn av andre spesielle forhold har behov for å parkere der.
   - Resten av arealet skal Moengen ha eksklusiv bruksrett til.

4. Harald K. Moengen aksepterer at tidligere del av vei 1458 som er erverdet av Lundby disponeres eksklusivt av Lundby.
Lundby skal likevel vise fleksibilitet når Moengen ved varetransport eller lignende har behov for å benytte vei 1458 til snu/ryggeplass. Dette gjelder de første 7 meter fra Lundbys sydøstre hushjørne og vestover.

5. Partene skal ikke måke snø fra sin egen eiendom over på den annens.

HAL HKM HL.

RIKTIG KOPI BEKREFTES
Ola Mæland
OLA MÆLAND
ADVOKAT

6. Lundby har bygget ny trapp. Partene er enige om at størrelsen er akseptabel. Rekkverket på trappen skal ikke stikke mer enn ca 2 cm utenfor murverket.

7. Denne avtale er stedsevarig og følger eiendommene med unntak for punkt 2 som er tidsbegrenset til ekteparet Moengens brukstid.

8. Dette rettsforlik skal kunne tinglyses både på gnr. 107. bnr. 207 og gnr. 107, bnr. 904 i Oslo.

9. Partene begjærer sak 04-061083TVI-OTIR/04 hevet som forlikt slik at hver av partene bærer sine egne saksomkostninger. Forkynnelse av hevingskjennelse frafallelse.

Oslo den 18. januar 2005

Harald K. Moengen | Heidi Lundby | Henning Andreas Lundby

ADVOKAT

ADVOKAT

T. Bjerkaas
dommer

RIKTIG KOPI BEKREFTES

OLA MÆLAND
ADVOKAT

OVERENSKOMST

TINGLYST
10 AUG 1998
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 45492

Mellom eier av gnr 107 bnr 164 adresse Granliveien 23 b

Og eier av gnr 107 bnr 745 adresse Granliveien 23 a
Og eier av gnr 107 bnr 897 adresse Granliveien 23 d
Og eier av gnr 107 bnr 904 adresse Granliveien 23 c
Og eier av gnr 107 bnr 207 adresse Granliveien 23 e

Er følgende overenskomst opprettet :

Undertegnede eiere som har felles (Gnr 107 bnr 164) stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Karl Andersens vei gjennom Granliveien 23 b, gir et nybygg approbert 17. februar 1998 i Granliveien 23 b tillatelse til å knytte seg på deres felles ledningsnett som utføres etter planer som er godkjent av Oslo vann- og avløpsverk.
(Gnr 107 bn 164)

Denne overenskomst tinglyses på samtlige eiere av de berørte eiendommer. Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Oslo 4/7-98
Gnr 107 bnr 904
H. Haugen
Sign
010540 [redacted]

Oslo 4/7.98.
Gnr 107 bnr 207
23/269 [redacted]
H. Lundby
Sign
250770 [redacted]

Oslo 4/7.98
Gnr 107 bnr 897
Sign
230542 [redacted]
070547 [redacted]

Oslo 4.7.98
Gnr 107 bnr 745
Sign
280544 [redacted]
ODD A. MYRHE

Oslo 6/7-1998
Gnr 107 bnr 164
Sign
260529 [redacted]

Doknr 45492 Tinglyst 10.08.1998 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

15316

12 AUG. 1974

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Roger Lundby

født 9/11 - 46 (Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Harald Moengen

adr. Lutvannveien 14, Oslo 6 *født* 1/5 - 40 (Datum og årstall)

min/vår eiendom Granliveien 23 C, Høybråten

g.nr. 107 *br.nr.* 904 *av skyld mk.* *i* *herred*[1])

matr.nr. *i*)

for en kjøpesum stor kr. 15.000,-

som er avgjort på omforenet måte.

Tomten er betalt kontant.

Selger garanterer tomten fri for heftelser.

Kostnader vedr. vann og kloakk deles likt mellom selger og kjøper for den del begge benytter.

Kjøpers vann og kloakk-ledninger kan legges over selgers tomt.

Tomten har bruksrett til vei 1458.

Kjøper har rett til bilvei over selgers tomt, langs østre grense. Selger og kjøper bidrar likt til vedlikehold av veien, opp til en rimelig standard.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 a. Emens Sem & Stenersen I Oslo 2-73

Kjøpekontrakt av 26/10 19 73 stemplet for kr. 300 forevist. ✓
Merkene kassert 2/12 1974 av Bysbl.
Oslo byskriverkontor,
Aker distrikt, den 12/8 1974
for byskriveren
Dale.

Oslo den 10. august 1974

R Lundby
(Utstederens underskrift)

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Signe Marie Lundby (Navn) — Alder: 27 år — Adr.: 1474 Nordbyhagen

Sidsel Østeraas (Navn) — Alder: 28 år — Adr.: 1474 Nordbyhagen

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers erververvirke er knyttet til eiendommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Oslo den 10. august 1974

Signe Marie Lundby.
(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Signe Marie Lundby (Navn) — Alder: 27 år — Adr.: 1474 Nordbyhagen

Sidsel Østeraas (Navn) — Alder: 28 år — Adr.: Nordbyringen 36, 1474 Nordbyhagen

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

Avskriftens riktighet bekreftes

Granliveien 23C

Nabolaget Søndre Høybråten - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.)	**11 min**
603 elever, 29 klasser	0.9 km
Bakås skole (1-7 kl.)	**23 min**
302 elever, 17 klasser	1.9 km
Haugen skole (1-7 kl.)	**22 min**
573 elever, 32 klasser	1.9 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl...	**19 min**
267 elever, 17 klasser	1.6 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.)	**21 min**
280 elever, 21 klasser	1.7 km
Stovner videregående skole	**7 min**
700 elever, 45 klasser	3.4 km
OKS Videregående skole	**11 min**

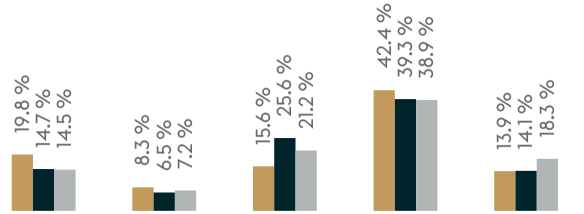
Offentlig transport

Granliveien	**3 min**
Linje 64	0.2 km
Høybråten stasjon	**14 min**
Linje L1	1.2 km
Ellingsrudåsen	**22 min**
Linje 2	1.7 km
Oslo S	**17 min**
Totalt 24 ulike linjer	12.9 km
Oslo Gardermoen	**28 min**

Barnehager

Øvre Høybråten barnehage (1-5 ...	**10 min**
67 barn	0.8 km
Starveien barnehage (0-5 år)	**15 min**
46 barn	1.3 km
Stig barnehage	**17 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Høybråten	1 656	608
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Høybråten skole	11 min 🚶
⚽ Høybråten Park	12 min 🚶
🚵 Mudo Furuset	5 min 🚗
🚵 Actic Furuset Senter	6 min 🚗

«Stille og rolig nabolag med trivelige naboer og lite trafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



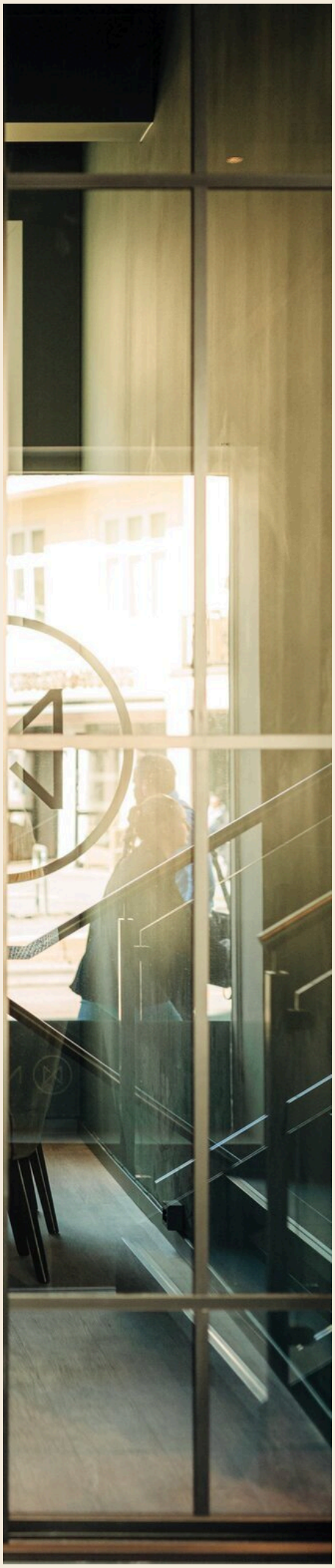
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Våre eiendomsmeglere stiller opp når det gjelder som mest. Vi kjenner Lørenskog godt og har bred kompetanse på Oslo Nord, Nittedal og nabokommunene på Romerike. Vi vet hva kjøperne i disse områdene ser etter og hva som skal til for å lykkes med salget. Vi lever av fornøyde kunder, og det er derfor vi er ekstra stolte av å ha vunnet prisen for årets kontor på kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

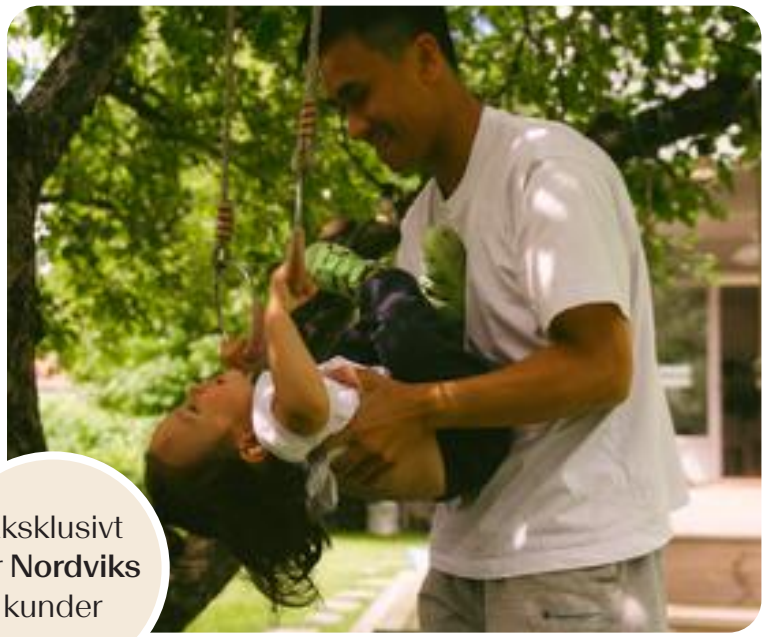


Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0166/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Granliveien 23C 1086 OSLO
Matrikkel: Gnr 107, bnr 904 (ideell andel 1/1) / Gnr 107, bnr 207 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Magnar Steen

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Lørenskog
m.steen@nordvikbolig.no
913 86 380