PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

JERPEFARET 4 E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Jerpefaret 4E

Nabolaget Lillevann - vurdert av 97 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	8 min 0.5 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	6 min 2.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	5 min 2.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	7 min 3.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 4.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	12 min 6.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Voksenlia Linje 1	4 min 0.3 km
Voksen skog Linje 42, 42N, 45	11 min 0.9 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	14 min 7.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.2 km
Oslo Gardermoen	46 min

BARNEHAGER

Grindbakken barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.4 km
Liabakken barnehage (1-5 år) 48 barn	17 min 1 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	18 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	24 min
Rema 1000 Arnebråtveien	25 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	9 min
Boots apotek Slemdal	7 min
Vinderen Vinmonopol	10 min

SPORT

Grindbakken skole	7 min
Orreskogen Ballbinge	16 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	15 min
Hovseter Velvære	7 min

«Stille, fredelig, ren luft og gode turmuligheter alle årstider»

— Sitat fra en lokalkjent

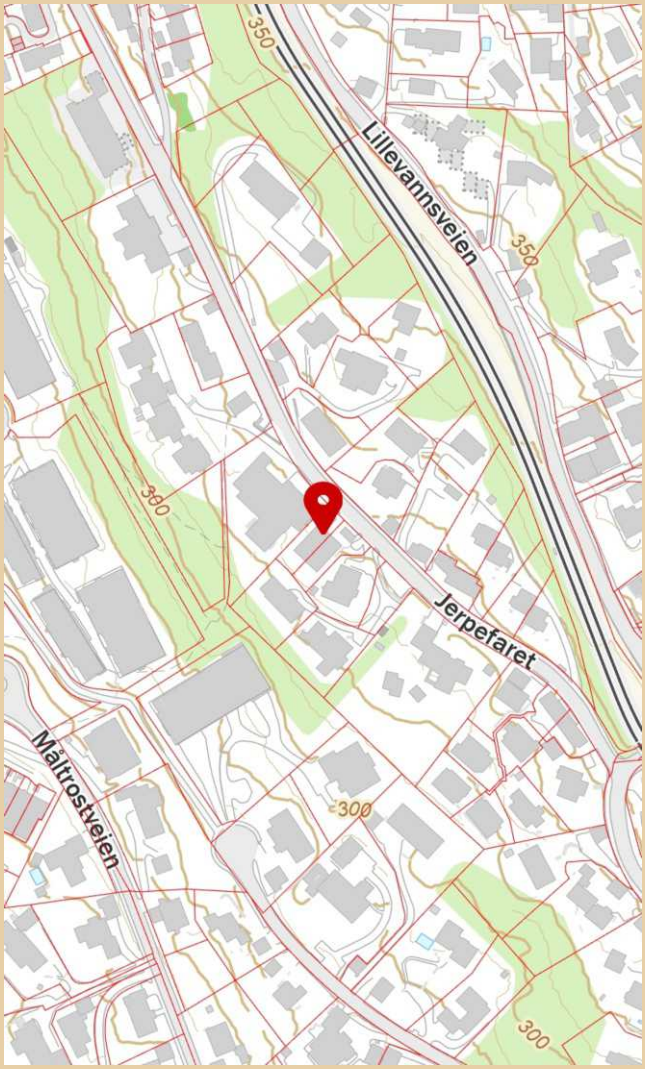
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Trafikk
Lite trafikk 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Jerpefaret 4 E, 0788 OSLO

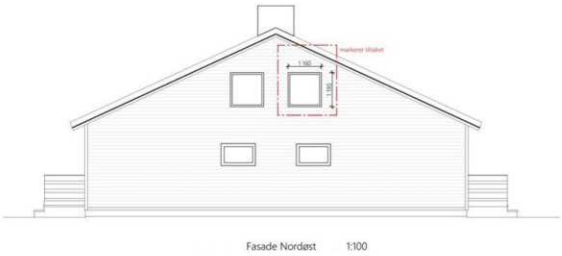
OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 2352

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m² BRA-i: 266 m²



Fasade Sørvest 1:100



Fasade Nordøst 1:100

Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18400-1107 **Referansenummer:** WM8344

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** Trine Møgster Jørgensen og Sigbjørn Skolberg

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

Norsk takst

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

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

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

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

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo K. Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHEHET
Eiendommen ligger i Voksenlia/Holmenkollen. Jerpefaret er en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Bebyggelsen langs Jerpefaret består i hovedsak av villaer og småhus, men også noe rekkehus og flermannsboliger. Det er barneskole og barnehage tilgjengelig via gangvei, videre er det flere skoler og barnehager i nærområdet, samt gangavstand til Holmenkollbanen. Kort vei til Nordmarka, Sørkedalen og Bogstad, samt flere idrettsanlegg med fritids- og aktivitetsmuligheter året rundt.
Nærmeste dagligvarehandele på Besserud og ved Readybanen. Kort vei til Slemdal, Vinderen og Røa med et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud.

OM TOMTEN
Tomten har et bruttoareal på 369 m². Tomten er naturlig skrånende mot sydvest med opparbeidete terrasserte områder med forstøtningmurer og trapper i betong. Videre er tomten opparbeidet med gressplen og prydbeplantning og et stort terrasseområde mot sydvest samt noe naturtomt i skråningen. Adkomst fra nordøst via offentlig vei. Asfaltert gårdsplass til garasje og bolig.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV BOLIGEN
En innholdsrik bolig over fire plan med adkomst via terreng til kjeller, underetasje og 1. etasje. Kjeller har hybeldel og underetasje og 1. etasje har praktisk romfordeling med oppholdsrom og lagringsmuligheter og 1. etasje med hovedstue og hovedkjøkken. Loftsetasje inneholder en ensuite avdeling. Baderom i alle 4 etasjer, samt kjøkkenløsninger i de 3 nederste plan. Bygget har gjennomgått løpende moderniseringer (rehabilitering, oppgraderte kjøkken/bad og teknisk standard), men uten større strukturelle endringer. Loftet ble ominnredet i ca. 2020 med en ensuite avdeling med hovedsoverom med utgang altan/ balkong, walk- through garderobe og bad. Badene er bygget i flere perioder hvorav bad i underetasjen er opplyst å være fra 2015, mens bad på hybel i kjeller er fra 2010 og bad på loft fra 2020. Hovedkjøkken fra 2014, og ble sist oppgradert av dagens eiere i 2024 med nytt høyskap og sittebenk. Kjøkken i underetasjen fra 2020, og hybelkjøkken i kjeller fra 2011.
Innvendig fremstår boligen i hovedsak som normalt godt vedlikeholdt, men med noe etterslep på ferdigstillelse av enkelte elementer i u. etg. og kjeller. Det bør på generelt grunnlag påregnes noe oppussing og vedlikehold ved overtagelse av bruktbolig.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER/ TILSTAND
Boligen er del av en vertikaldelt tomannsbolig bygget over fire plan med grunnmurer i betong og yttervegger i reisverk opprinnelig oppført i 1982/ 83. Taket har saltak med betongtakstein fra byggeåret. Etasjeskiller hovedsakelig i tre. Drenering fra byggetiden. Vinduer fra forskjellige perioder fra byggeåret og frem til 2024 hvor dagens eiere skiftet vinduer i stue. Boligen har blitt jevnlig oppusset, oppgradert og dels ombygget innvendig og utvendig i flere perioder, frem til i 2024 hvor dagens eiere endret fasadene mot sydvest i stue for å optimalisere lys og utsiktsforhold. Dobbelgarasje i trekonstruksjon fra 1998. Bygningen fremstår i hovedsak med konstruksjoner og utvendige overflater fra byggeåret med normalt godt vedlikehold. Under kjellerens hybeldel er det et svømmebassengrom som er tettet igjen og hvor etasjeskilleren er gulvet til hybelen.
- Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Romfordeling:
Loftsetasje:
- Trappegang, Walk-through closet, Soverom med utgang altan, Bad, Bod
Etasje 1:
- Entré, Hall, Kjøkken med spiseplass, Stue/ spisestue med utgang altan, Bad/ vaskerom, Soverom, Trapp
Underetasje:
- Entré/ gang, Trapperom, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, TV- stue og arbeidsrom med utgang terrasse, Bod, Gang, Utvendig bod
Kjeller:
- Stue/kjøkken/ entré, Bad 1, Soverom, Bod, Trappegang, Bad 2, Badstue

Annet:
- Sydvestvendt altan/ balkong med utgang fra hovedsoverom på loft, ca. 3 m²
- Sydvestvendt altan med utgang fra stue/ spisestue i 1. etg., ca. 26 m². Det er etablert el. stråleovn, vannkran og el. markise.
- Sydvestvendt markterrasse med utgang fra arbeidsrom/ tv-stue i u. etg., ca. 21m²
- Det er etablert utevann på fasade.

Oppvarming:
- El. oppvarming med panelovner og gulvvarme
- 4 varmepumper (luft til luft)
- Peisovn i stue

Takhøyder (tilfeldig utvalgt):
- Hybel kjellerstue ca. 226 cm.
- Underetasje ca. 234 cm.
- Stue 1. etasje, ca. 238 cm.
- Loftsetasje, ca. til møne 294 cm, og 130 cm. ved kneveggg.
Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

PARKERING
- Parkering i dobbel garasje. Dobbel el. billader i garasje.
- Eier har referert til en parkeringsavtale der området mellom garasjen og veien i prinsippet kan brukes av noen av naboene. Denne plassen kan bli noe smalere hvis veien blir vedtatt utvidet i fremtiden iht. ekspropriert kommunal tomt.
- Øvrig parkering i gaten etter gjeldende regler.

MATRIKKEL:
Jerpefaret 4 E, 0788 OSLO. Selveier tomannsbolig (vertikaldelt): 301-33/2352/0/0
- Delbydel: Holmenkollen
- Bydel: Vestre Aker
- Kirkesokn: Ris

Beskrivelse av eiendommen

- Valgkrets: Grindbakken skole

Kort historikk:
Jerpefaret ligger er et typisk boligområde som ble utviklet etter andre verdenskrig, særlig i 1950–1970-årene, da Oslo vokste vestover med småhus- og rekkehusbebyggelse.
Navn: «Jerpe» er en fugl (skogsfugl), og navnet følger en lokal tradisjon i området der veier er oppkalt etter fuglearter og natur.
Utbygging: Området ble regulert til boligformål i etterkrigstiden, med fokus på familievennlige boområder, grønne omgivelser og relativt lav bebyggelsestetthet.
Karakter: Hovedsakelig eneboliger, rekkehus og mindre boligblokker, med nærhet til marka, skole og kollektivtilbud.
Utvikling senere: Lite tung transformasjon – området har i hovedsak beholdt sin rolle som etablerte boligstrøk, men med løpende oppgraderinger av boligmassen og enkelte fortettingsprosjekter.
Kort sagt er Jerpefaret et klassisk etterkrigs boligfelt i Oslos vestlige del, preget av naturinspirert gatenavntradisjon og rolig småhusbebyggelse.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Avvik underetasje:
I underetasjen er entré/gang og dagens kjøkken ikke godkjent for varig opphold iht. opprinnelige byggesaksdokumenter. Entréen er omsøkt som bod og er å regne som tilleggsdel i bolig.
Dagens kjøkken er opprinnelig omsøkt som vaskerom. Vaskerom er å regne som hoveddel, men ikke rom for varig opphold. Rommet fremstår i dag benyttet som kjøkken og oppfyller etter takstingeniørens vurdering ikke krav til rom for varig opphold, herunder krav til dagslys.

Dagens TV-stue/arbeidsrom er omsøkt som kjellerrom. Rommet har vindu og terrassedør som gir dagslys, og har adkomst til to soverom. Rommet fremstår som egnet til opphold, men det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er omsøkt og godkjent for varig opphold.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, og det tas forbehold om at godkjent bruk kan avvike. Forholdet må avklares med bygningsmyndighetene i kommunen.

Det foreligger ikke ferdigattest for opprinnelig bolig, men ferdigbesiktigelsesnotat datert 07.09.1984 vedrørende oppføring av tomannsbolig. Saken er senere henlagt uten ferdigattest, jf. notat datert 06.11.1992. Slike notater ble ofte utstedt i eldre byggesaker hvor ferdigattest ikke ble søkt om etter datidens regelverk.
Det bemerkes at det etter lovendring i 2015 ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 01.01.1998. Dette innebærer ikke at tiltak som ikke var i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet anses som lovlige.

Følgende ferdigattester foreligger:
13.02.1998: Garasje
15.11.2012: Fasadeendring / ny utvendig trapp
09.07.2021: Bruksendring (godkjent kjeller og loft for varig opphold)

Målte takhøyder (stikkprøver):
- Hybel kjellerstue ca. 226 cm.
- Underetasje ca. 234 cm.
- Stue 1. etasje, ca. 238 cm.
- Loftsetasje, ca. til møne 294 cm, og 130 cm. ved kneveggg.
Takhøyder kan variere som følge av konstruksjon og normale toleranser.

Forskrifter takhøyde
Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller følgende hovedkrav:
a) Rom for varig opphold: min. 2,4 m
b) Rom som ikke er for varig opphold: min. 2,2 m.
c) Fritidsbolig med én boenhet min. 2,2 m.
d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon. Dette gjelder særlig ved skråtak, som ofte finnes på loft.

- Dette innebærer at dersom et rom i eksisterende bolig endres fra:
tilleggsdel → hoveddel, eller hoveddel → tilleggsdel, kan kommunen godta lavere takhøyde fordi rommet allerede er del av et eldre bygg med andre tekniske forutsetninger.

- Minstekrav 2,20 m ved bruksendring til varig opphold.
- Minstekrav 2,00 m ved boliger omsøkt før 1. juli 2011.

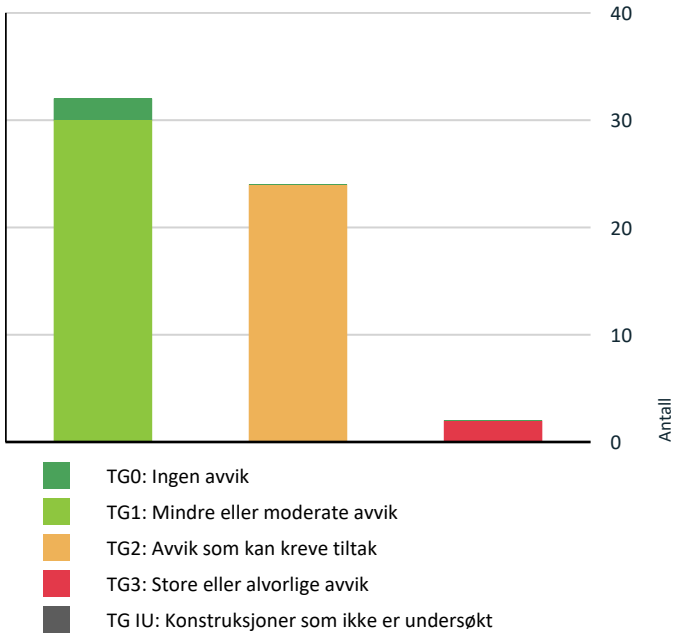
Det er normalt anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Norsk takst

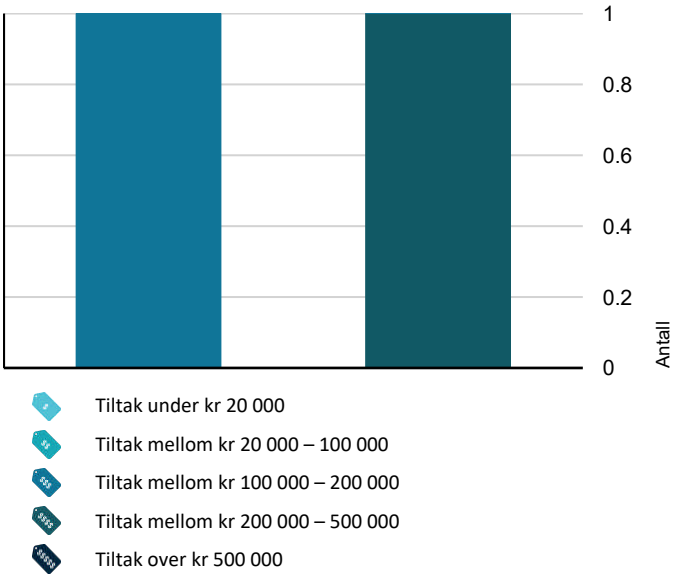
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det tas forbehold om trykkfeil og feilinformasjon ved inkurie i rapporten, som kan føre til at feil informasjon legges til grunn.
Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600.
Vurderingene er basert på visuell besiktigelse, enkle funksjonstester der dette er hensiktsmessig, samt tilgjengelige opplysninger ved befaring. Det er ikke foretatt destruktive inngrep eller åpnet skjulte konstruksjoner.
Boligen er oppført i en periode der andre byggeforskrifter gjaldt enn dagens regelverk. Bygningsdeler og løsninger er vurdert ut fra datidens byggeskikk, normalt forventet standard og dagens bruk. Manglende samsvar med dagens forskriftskrav vurderes ikke nødvendigvis som avvik.
Det kan foreligge begrenset eller manglende dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller senere endringer. Vurderingene er derfor i hovedsak basert på observerbar tilstand. Skjulte konstruksjoner og tekniske installasjoner er kun vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner og symptomer.
Fravær av synlige skader eller indikasjoner på svikt innebærer ikke garanti for at skjulte forhold er uten mangler.
Tomten er festet og takstingeniør har ikke vurdert tomtefesteavtale.
Tinglyste forhold er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad 1 hybel > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 1	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 1	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken/ entré > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad 1 hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side
- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeår iht. Ambita (eiendomsregister).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Undertak og øvrig takkonstruksjon vurderes å være fra samme byggeperiode.

Takflaten er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå.
Undersøkelsen gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer og oppbygning, herunder beslag, gjennomføringer, overganger, innfestinger, lufting og undertak. Takstein er ikke løftet, og det er ikke benyttet stige, lift eller andre hjelpemidler for nærmere inspeksjon grunnet HMS begrensninger.

Det ble ikke observert synlige brudd i taksteinen eller åpenbare tegn til lekkasjer fra tilgjengelig inspeksjonsnivå ved befaringstidspunktet.
Skjulte forhold kan ikke vurderes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Taktekking og undertak fra byggetiden. En betydelig del av forventet teknisk brukstid for både betongtakstein og undertak vurderes som oppbrukt, basert på alder og generelle erfaringsdata for konstruksjonstypen.

Tilstandsgrad: TG2
Tilstandsgraden er gitt med bakgrunn i alder og normal slitasje. Det er ikke påvist konkrete skader eller funksjonssvikt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke registrert lekkasjer eller akutt svikt per befaringstidspunkt. Alderen på taktekkingen og undertaket innebærer likevel økt risiko for framtidige lekkasjer og behov for vedlikehold eller utskifting innen overskuelig tid.

Det anbefales jevnlig kontroll av takflaten og tilhørende detaljer. Planlegging av framtidig rehabilitering eller utskifting av yttertaket bør påregnes som følge av alder.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall er opplyst skiftet i 2024 som isolert sett utløser TG1 på utskiftete renner og beslag. Øvrige beslag (herunder tilknytninger og detaljløsninger) er ikke skiftet og antas i hovedsak å være fra byggeår 1984.

Nedløp er dels ført til terreng med utkast og dels tilkoblet lukket drenssystem. Dette må sees i sammenheng med vurderinger av terrengfall og drenering omtalt øvrige steder i rapporten.

Rundt garasje ledes overvann via aquadrain (med el. varmekabler i flg. eier) til skjult drenssystem.

Komponentene er visuelt vurdert fra bakkenivå. Nærmere inspeksjon og funksjonskontroll er ikke gjennomført, noe som medfører begrensninger i vurderingsgrunnlaget.

Videre overvannshåndtering under grunn er skjult og del av drenssystemet og lar seg ikke vurdere.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke etablert snøfangere der det er ferdsel under takflater. Forholdene er ikke nødvendigvis avvik sett opp mot byggeår, men vurderes å ikke oppfylle dagens sikkerhetsnivå. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende snøfangere medfører risiko for snøras over ferdselsarealer, med fare for skade på personer og materiell.
Det anbefales å etablere snøfangere over aktuelle takflater.



Nedløp ledes ned i terreng



Nedløp med utkast på terreng

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er oppført i bindingsverk og kledd med liggende trekledning. Isolasjonstype og mengde er ikke verifisert, men antas utført i samsvar med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Normale vedlikeholdsintervaller for trekledning er ca. 3–5 år for beis og 6–12 år for maling, avhengig av eksponering. Grunnet forskjellig bruk av overflatebehandling kan det oppstå blemmer over tid.

Fasader fremstår i normalt god stand ved befaring, med lite synlig værslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist manglende eller utilstrekkelig lufting i nedkant av fasadepanelet på deler av bygningen. Manglende ventilasjon i bunn kan hindre drenering og luftgjennomstrømning bak kledningen. Lufting i nedkant var en nyere, men anbefalt byggeskikk på oppføringstidspunktet. Forholdet gir økt risiko for fuktpåvirkning og kondens bak fasaden. Forholdet utløser tilstandsgrad: TG2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende lufting i bunn kan føre til innelåst fukt og redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjon over tid. Skader kan utvikle seg skjult.
For å lukke avviket anbefales det å etablere tilstrekkelig lufting i nedkant av fasadepanelet, i tråd med gjeldende anbefalinger, gjerne i forbindelse med fremtidig vedlikehold.



Fasadekledning



Fasadekledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Halvpart av saltak som del av nabobygg i isolert sperrekonstruksjon i tre med røstet himling.
Konstruksjonen er vurdert fra utvendig bakkenivå og innvendig gulvplan. Det er ikke etablert adkomst til deler av takkonstruksjonen da den er lukket, og inspeksjon samt fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.

Langsmed yttervegg er det etablert uisolert kryploft langsmed bygningen med adkomst via luke i trapperommet på loft.

Vurdering:
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Det ble ikke registrert tegn til skader eller avvik fra tilgjengelig inspeksjonsnivå. Konstruksjonene vurderes å ha normal funksjon ut fra alder og observasjoner. Manglende adkomst av lukket del medfører usikkerhet knyttet til tilstand i lukkede bygningsdeler.

Tilstandsgrad:
TG1 – Ingen eller mindre avvik.
Tilstandsgrad er satt basert på alder og fravær av registrerte avvik ved visuell kontroll. Vurderingen er gjort med begrenset inspeksjonsgrunnlag da deler av taket ikke er tilgjengelig.



Uisolert kneloft mot yttervegg/ langvegg



Takkonstruksjon

Tilstandsrapport



Lufting av kneloft i gesims



Vindu på loftsbad fra 2019

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i malt tre med isolérglass og terrassedør fra 2018 og -19 på loft, og deler av 1. etasje med vinduer fra 2013 og 2024.

- Vinduer og terrassedører vurderes å være i funksjonell stand. Det er foretatt stikkprøvevis funksjonstesting av tilfeldig utvalgte enheter, som fungerte tilfredsstillende. Det er ikke foretatt åpning og testing av samtlige vinduer og dører.
- Det kan forekomme mindre bruksspor og overflatepreg som følge av normal bruk. Eventuelle slike forhold uten betydning for funksjon eller tetthet anses som normalt innenfor TG1 og er derfor ikke nærmere spesifisert.

Tilstandsgrad: TG1
- Vinduer og terrassedører fungerer iht. tiltenkt bruk, og det er ikke påvist vesentlige avvik.



Nyere vindus- og terrassedørparti fra 2024



Nyere vindu i spisestue fra 2024

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer i malt tre med isolérglass i underetasje og kjeller fra perioden 1982 - 2008.

Overflatene fremstår generelt i normal stand ut fra alder. Det er ikke foretatt full funksjonstesting av alle enheter, og mindre slitasje må påregnes. Punktering av isolerglass kan være vanskelig å avdekke ved visuell befaring alene, og kan derfor ikke utelukkes.

Forventet normert levetid er normalt:
- Trevindusrammer: ca. 30–60 år
- Isolerglass: ca. 20–40 år, avhengig av kvalitet, klima og vedlikehold

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduene og terrassedør i u. etg. har passert en betydelig del av forventet teknisk levetid. Dette medfører økt sannsynlighet for punktering og redusert isolasjonsevne fremover, selv om det ikke er påvist punkterte glassruter eller funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Avviket er basert på alder og økt risiko for svikt, og forholdet utløser tilstandsgrad TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke registrert umiddelbare konsekvenser, og vinduer og terrassedør vurderes å fungere tilfredsstillende hensyntatt alder og bruk. Over tid må det imidlertid påregnes økt behov for vedlikehold, justering og eventuell utskifting av isolerglass ved punktering.
Det vurderes ikke behov for utskifting på nåværende tidspunkt. Videre oppfølging bør skje som del av normalt vedlikehold, med særlig oppmerksomhet på tegn til punktering, mekanisk slitasje og svekket tetthet.

Tilstandsrapport



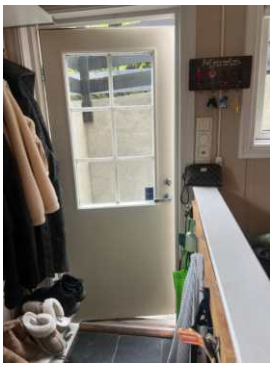
Terrassedør i u. etg



Dør til u. etg



Kjellervindu



Dør til kjeller

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédører fra forskjellige byggeår. Hovedentréets dørparti er originalt. Kjellerdør av nyere dato.

- Normal tid før utskifting av dørrammer i tre er 30-60 år.
- Normal tid før utskifting av isolerglass er 20-40 år.

- Dørene vurderes å være i funksjonell stand.
- Det er normalt at dører kan være/er utsatt for slitasje over tid. Det kan derfor være enkelte skader/ slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsgrad:TG1.
- Normal slitasje for alder, ingen større avvik påvist som påvirker funksjon.



Hovedentré

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvestvendt altan på loft i trekonstruksjon med utgang fra soverom, ca. 3 m2.
Rekkverk i glass med stolper/ meglere i metall. Terrassedekke i impregnert treverk.

Sydvestvendt altan i trekonstruksjon med utgang fra stue i 1. etg., ca. 26 m2. Altanen er understøttet med tresøyler på betongfundament i terreng.
Rekkverk i glass med stolper/ meglere i metall. Terrassedekke i impregnert treverk.

Sydvestvendt markterrasse med utgang fra arbeidsrom/ tv- stue, ca. 21 m2. Ukjent fundamentering. Terrassedekke i impregnert treverk.
Terrassen er dels overdekket via bølgeplastplater som er montert under overliggende altan i 1. etg.

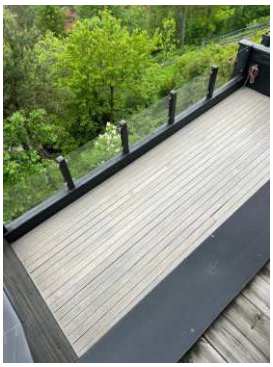
Vurdering:
Konstruksjonene fremstår i tilfredsstillende stand uten registrerte skader eller avvik fra tilgjengelig inspeksjonsnivå. Det må påregnes normalt vedlikehold som følge av vær- og brukspåkjenninger.

Tilstandsgrad: TG1 – Ingen eller mindre avvik.
Tilstandsgrad er satt basert på alder, visuelle observasjoner og normal slitasje uten vesentlig betydning.

Tilstandsrapport



Altan loft



Altan med utgang fra 1. etg.



Altan loft og 1. etg.



Markterrasse

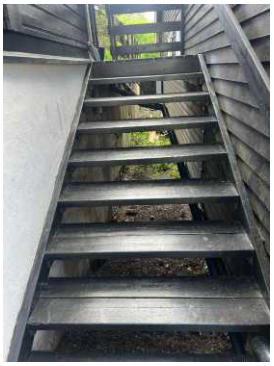
TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Entrétrapper og tilhørende reposer er utført i betong, overflatebelagt med skiferheller. Det er videre etablert tretrapp til naboeiendommens gangareal i vest, samt trapp mellom garasje og bolig. Eier har opplyst at det er el. varmekabler under alle skifergulv.

Tilstandsgrad: TG1 – Ingen avvik av vesentlig karakter.
Det ble ikke registrert nevneverdige avvik ved visuell inspeksjon. Trappeløsningene fremstår i god stand og vurderes å ivareta tiltenkt funksjon på befaringsstidspunktet.

Forbehold:
Det foreligger ikke dokumentasjon vedrørende fundamenteringsløsninger for trappene og terrasserte reposer. Disse konstruksjonsdelene er skjult og ikke tilgjengelige for kontroll. Det ble imidlertid ikke observert symptomer eller forhold som indikerer svikt i fundamenteringen ved visuell vurdering.



Trapp mellom garasje og boligen



Tretrapp til nabotomt



Tretrapp fra markterrasse til u. etg

Tilstandsrapport



Trappesekvenser til boligens inngangsdører

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater består hovedsakelig av eikeparkett fra byggeåret med videre lokale utskiftninger, samt flislagte gulv og noe heldekkende teppe/ belegg. Vegger og himlinger har i all hovedsak malte overflater, noe panel, samt takessplater i hybel.

Vurdering:
Overflatene fremstår som funksjonelle med normal bruks- og aldersslitasje. Mindre merker, sår, ujevnheter, skruehull og glipper vurderes som kosmetiske forhold uten betydning for funksjon.

Tilstandsgrad:
TG1 – Ingen eller mindre avvik.
Tilstandsgrad er satt basert på alder, visuell vurdering og normal bruksstandard uten vesentlige avvik.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er hovedsakelig utført med trebjelkelag. Mot grunnen er det etablert betongdekke, samt betongdekke delvis mellom kjeller og underetasje.

Under hybeldel i kjeller er det trebjelkelag over original svømmebassengkonstruksjon i betong.

Tilstandsgrad:TG1 – Ingen avvik av vesentlig karakter
Det ble ikke registrert forhold som avviker fra forventet tilstand vurdert ut fra konstruksjonenes alder og utførelse. Konstruksjonene fremstår som funksjonelle ved visuell inspeksjon.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipestokken er antatt utført i lettklinker (Leca). Den har pussete overflater, og materialet har ikke latt seg verifisere visuelt. Vurderingen er derfor basert på byggeskikk fra oppføringstidspunktet samt opplysninger fra eier.

Boligen er utstyrt med frittstående peisovn plassert i stue.

Begrensninger i undersøkelsen:
Ildstedet er ikke prøvefyrt. Trekkforhold, avtrekk og funksjon er dermed ikke kontrollert og inngår ikke i vurderingsgrunnlaget. Pipe og ildsted er kun vurdert visuelt på tilgjengelige flater.

Vurdering:
Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik på pipestokk eller ildsted utover forventet aldersslitasje. Manglende funksjonskontroll anses som en naturlig begrensning ved visuell tilstandsvurdering.

Tilstandsgrad:
TG1 – Ingen avvik av vesentlig karakter

Det er fremvist tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten datert 10.06.26 hvor det ikke ble påvist avvik.



Peisovn i stue

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv i kjeller er utført i betongkonstruksjon med overflater av parkett og fliser. Grunnmur er generelt antatt oppført i betong og er stedvis innvendig utlektet med bindingsverk og isolasjon, med dampsperre av plast, og forblendet med plater og/ eller panel.

Det er gjennomført hulltaking i hybelstue mot yttervegg for inspeksjon og fuktkontroll. Det ble boret hull med diameter ca. 73 mm, og samtidig foretatt fuktsøk på tilstøtende overflater. Fuktkontroll ble utført med Protimeter MMS (piggmåling) i bunnsvill via borehullet. Måleresultatene viste verdier innenfor normalt tørt nivå.

Fuktsøk er utført med fuktindikator MMS1 med piggelektrode.
Instrumentet angir:
7–16 % som tørt
17–19,9 % som tvilsomt
20–28 % som vått
Utvikling av soppsporer kan skje fra ca. 18 %.

Vurdering:
Ved pigging i bunnsvill ble det målt ca.13 % som indikerer tørt område. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier eller andre synlige skadesymptomer ved befaring. På bakgrunn av utført hulltaking, fuktmålinger og visuell kontroll vurderes konstruksjonen å være i tilfredsstillende tilstand.

Tilstandsgrad:
TG1 – Ingen avvik av vesentlig karakter

Merknad:
Innvendig dampsperre av plast på innsiden av yttervegg i kjeller er etter dagens byggeskikk ikke anbefalt løsning. Ved eventuell fuktinntrenging eller kondens kan fukt bli innestengt i konstruksjonen, med risiko for skjulte fuktskader over tid.

Forbehold:
Manglende påvisning av fukt ved hulltaking utelukker ikke forekomst av fukt i andre deler av konstruksjonen. Undersøkelsen er begrenset til målepunkt og tilgjengelige flater.
Hoveddelen av grunnmuren lot seg ikke hullbore grunnet konstruktive årsaker og/ eller ikke tilgjengelig grunnet løsøre og innredninger.



Visuell kontroll av borehull



Fuktmåling via borehull

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller 1:
Adkomst via luke i gulv i baderom, plassert foran badstue. Krypkjelleren er utført med grunnmur i betong fundamentert direkte på fjell. Gulv i krypkjelleren består av skrånende fjellgrunn.

Krypkjeller 2:
Under dagens hybeldel var det opprinnelig etablert svømmebasseng. Dette er i ettertid tildekket med etasjeskiller i trebjelkelag. Bassengrommet er i dag tomt, men delvis mulig å inspisere visuelt via åpning i vegg fra krypkjeller 1. Rommets veggkonstruksjoner er trolig utført i betong. Opprinnelig bassengmembran dekker grunnmurskonstruksjonene. Rommet er ikke fysisk tilgjengelig for nærmere inspeksjon, og videre undersøkelser er derfor ikke gjennomført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Krypkjeller 1:
Eier opplyser at det ved kraftig nedbør forekommer tilsig av overvann inn i krypkjelleren. Det er etablert pumpe for å håndtere vanninntrenging. Pumpen tar unna hovedmengden, mens resterende vann infiltreres til grunnen.
Det ble ikke registrert synlige fuktskader ved befaringstidspunktet, men løsningen for håndtering av overvann anses ikke som en tradisjonell eller robust konstruksjonsløsning.

Tilstandsgrad: TG2
Begrunnes med avvik knyttet til uheldig løsning og risiko for fremtidige fuktrelaterte skader.

Krypkjeller 2:
Det ble ikke påvist konkrete skader eller avvik ved begrenset visuell inspeksjon fra tilgjengelig område. Vurderingsgrunnlaget er imidlertid svært begrenset.
På grunn av manglende fysisk tilgjengelighet er det ikke mulig å kontrollere tilstanden til etasjeskillerens underside eller øvrige konstruksjoner. Fravær av registrerte symptomer på befaringstidspunktet utelukker ikke skjulte avvik. Manglende dokumentasjon forsterker usikkerheten.

Tilstandsgrad: TG2
Begrunnes med usikkerhet og risiko for skjulte avvik som ikke lar seg avdekke uten inngrep.

I henhold til NS 3600 anses krypkjellere generelt som risikokonstruksjoner, særlig der inspeksjonsmuligheten er begrenset.

Forbehold:
Vannpumpens funksjon er ikke kontrollert. Krypkjelleren var tørr på befaringstidspunktet, og reelle forhold ved perioder med overvanninntrenging er derfor ikke verifisert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Krypkjeller 1:
Periodisk vanninntrenging medfører økt risiko for utvikling av fuktskader, biologisk vekst (mugg/sopp) og potensielt negativ påvirkning på inneklima i overliggende konstruksjoner. Dagens løsning er avhengig av pumpefunksjon og naturlig infiltrasjon, noe som kan være sårbart ved svikt eller økte vannmengder.
Tiltak:
Det anbefales å etablere en mer varig og sikker løsning for håndtering av overvann, for eksempel ved forbedring av drenering rundt bygget, terrengtilpasning eller etablering av avskjærende tiltak. Pumpe bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Det kan også vurderes fuktovervåking i krypkjelleren.

Krypkjeller 2:
Manglende fysisk adkomst til rommet medfører fortsatt betydelig usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand, til tross for at det er etablert inspeksjonshull. Begrenset innsyn gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere etasjeskillerens underside eller øvrige konstruksjoner. Eventuelle skjulte fuktskader, råte eller andre bygningsmessige avvik kan derfor ikke utelukkes.
Tiltak:
Det anbefales å etablere en inspeksjonsløsning som muliggjør fysisk adkomst til rommet, slik at en mer fullstendig tilstandsvurdering kan gjennomføres. Dersom dette ikke lar seg gjøre, bør det som minimum utføres supplerende undersøkelser, eksempelvis fuktmålinger eller kamerainspeksjon. Ved fremtidige arbeider bør konstruksjonen åpnes og dokumenteres nærmere.



Krypkjeller 1



Krypkjeller 2

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har interne trapper i malt trekonstruksjon med lukkede, malte opptrinn samt rekkverk og håndløpere i malt tre. Det er etablert stedsbygget kott under trapp i kjeller.

Tilstandsgrad: TG1
Trappene fungerer etter sin tiltenkte bruk. Det er ikke observert avvik utover normal bruksslitasje hensyntatt alder. Normalt godt vedlikeholdt.



Interntrapp



Interntrapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er hovedsakelig etablert malte fyllingsdører fra forskjellige byggeår.

Brann- og lydklassifisert dør mellom kjellerens hoveddel og hybeldel.

Vurdering:
- Dørene fremstår normalt godt vedlikeholdt med forventet funksjon i forhold til alder og utførelse.
- Normal bruksslitasje forekommer på innerdører over tid, og mindre overflateskader betraktes ikke som avvik dersom de ikke påvirker funksjonen vesentlig. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten åpningstiltak eller destruktive inngrep.

Tilstandsgrad: TG1
- Normal aldersslitasje. Ingen større avvik som påvirker bærende funksjon eller brukervennlighet.



Skyvedør på loft



Malt fyllingsdør

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst fra eier å være fra 2020. Dvs. at TEK17 forskrifter gjaldt ved byggetidspunktet.

Det er fremvist ett foto av membranarbeidet, forøvrig ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og pusset og malte flater.
Himlingene er pusset og malt.

Vurdering:
- Overflatene fremstår hele og uten synlige skader. Det er ikke registrert tegn til fuktpåvirkning, avskalling eller andre avvik ved visuell vurdering.

Tilstandsgrad:
TG 1 – Normal tilstand uten registrerte avvik.

Merknad:
- Vurderingen er basert på visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Det er etablert nedsenket dusjsone (dusjgrube) med tilstrekkelig fall mot sluk. Vann ledes til sluk innenfor dusjsonen.

På øvrige gulvflater er fall mot sluk målt til mindre enn 1:100.
Høydeforskjell mellom topp slukrist og membranoppkant under terskel er målt til mer enn 25 mm. ved visuell kontroll.

Vurdering:
Dusjsonen har tilfredsstillende fall, og vann fra normal bruk ledes til sluk som forutsatt.

Utenfor dusjsonen er fallforholdene mot sluk begrensede, men det er etablert tilstrekkelig mebranoppkant under terskel for å ivareta at evt. lekkasjevann ikke renner ut av rommet.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 2 sluk og banemembran (sluk under badekar påvist via foto dok. under utførelse). Det er påvist plastsluk i dusjsone. Banemembran verifisert fra fotodokumentasjon og oppbrett under dørterskel ved visuell kontroll.

Ukjent tettesjikt på vegg.

Det er kun sluk i dusjgrube som lot seg vurdere, da sluk nr. 2 er under badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ingen fuktrelaterte skadesymptomer påvist ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2
Sluk under badekar er ikke tilgjengelig for enkel inspeksjon og jevnlig vedlikehold.
Tettesjikt på vegg er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende dokumentasjon på tettesjikt på vegger gir økt usikkerhet og risiko for avvik.
Manglende tilgang til sluk under kar gjør jevnlig vedlikehold og kontroll komplisert og øker risikoen for tett sluk og vannskader.

For å lukke avvikene:
Sluk under badekar bør tilgjengeliggjøres for visuell kontroll og vedlikehold. Det er etablert én flis med fleksibel fug, men det er for komplisert utført løsning for generelt vedlikehold da fugen må skjæres opp for å løsne flisen.

Det bør innhentes dokumentasjon på tettesjikt hvis dette er mulig.



Sluk i dusjgrube

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning med malte profilerte skuffefronter og toppmontert benkeplate med underlimte servanter og ettgreps blandearmaturer, speil på vegg, vegghengt wc med innbygget sisterne og synlig drensløsning, innfliset badekar med badekararmatur og håndholdt dusj, dusjhjørne med innbygget dusjarmatur, rainshower og håndholdt dusj, dusjvegger og dusjdør i herdet glass på spesialmål, el. håndkletørker, downlights i himling og ledbelysning i dusjsone. Integrert hylleløsning over wc.

Vurdering:
Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.
Det ble ikke registrert synlige skader eller funksjonssvikt ved befaring.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring.

Tilstandsgrad:
TG1 – Sanitærutstyr og innredning fremstår i normal stand uten registrerte avvik som påvirker funksjon eller bruk.

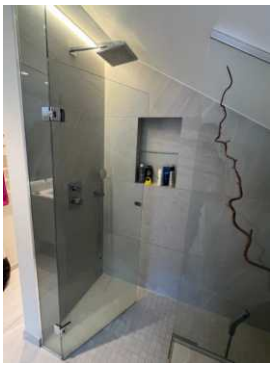


Servantinnredning og wc

Tilstandsrapport



Badekar



usjavlukke



Foto av membranarbeid levert av eier

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte i bad med tilluftsspalte mellom terskel og dørblad.

Vurdering:
- Viften fungerer ved enkel funksjonstest med papir, og visuell kontroll gir inntrykk av tilfredsstillende luftutskifting for rommets bruk.

- Det er ikke utført måling av luftmengder eller nærmere vurdering av ventilasjonsfunksjon, da dette krever spesialkompetanse og utstyr og ligger utenfor takstingeniørens mandat.

Tilstandsgrad: TG1
- Fungerende ventilasjon med tilluftsløsning, uten dokumenterte luftmengder.



El. avtrekksvifte i himling

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

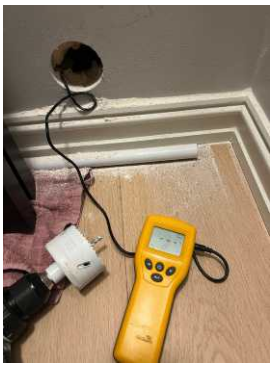
Det er utført inspeksjon og fuktkontroll via borehull i tilliggende bodrom mot dusjsone, i nedre del av vegg.

Fuktmåling er utført med Protimeter MMS1 med pigger i treverk via åpningen. Måleresultatene viste verdier innenfor normal tørr tilstand. Visuell kontroll i hulrommet viste ingen tegn til fukt eller skadesymptomer.

Det er i tillegg utført overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige gulv - og veggflater inne på badet, uten påvisning av unormale fuktutslag. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og målinger ved befaring.

Tilstandsgrad: TG0 – Det ble ikke observert skadesymptomer eller tegn til unormal fukt i kontrollert område. Tilstandsgraden er satt i henhold til NS 3600.

Forbehold:
Fuktkontroll via hulltaking og/eller inspeksjon er stikkprøvevis utført og gir ingen garanti for at det ikke finnes eller kan oppstå fuktproblemer i andre deler av konstruksjonen.



Fuktkontroll via hulltaking utenfor dusjsone

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er opplyst å være fra 2015. Dvs. at TEK10 forskrifter gjaldt ved byggetidspunktet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall innhentet fra tidligere salgsannonse lagret i Eiendomsverdi.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Himling har malte flater

Vurdering:
- Overflatene fremstår hele og uten synlige skader. Det er ikke registrert tegn til fuktpåvirkning, avskalling eller andre avvik ved visuell vurdering.

Tilstandsgrad:
TG 1 – Normal tilstand uten registrerte avvik.

Merknad:
- Vurderingen er basert på visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Gulvet er tilnærmet plant med lokalt fall i dusjgrube med sluk. Membranoppkant ved terskel iht. forskrift.

Observasjoner:
Fliser med normal bruksslitasje. Det er registrert bom under enkelte fliser, men ingen løse fliser eller synlige tegn til fuktskader. Ved funksjonstest renner vann til sluk. Fleksibel fug mellom gulv og vegg er misfarget og noe deformert.

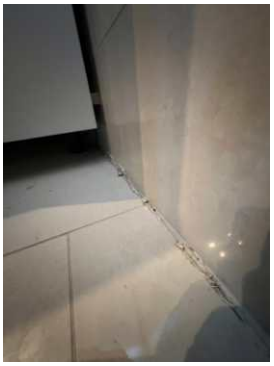
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2 – Det er registrert bom i flisunderlaget, som indikerer slitasje eller bevegelser.

Mindre avvik: Deformert/misfarget fug i overgang gulv/vegg mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen akutt funksjonssvikt. Fliser med bom kan over tid løsne og kreve utbedring. Ettersyn anbefales.



Deformert fu

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring for membran og banemembran med ukjent utførelse da det ikke foreligger dokumentasjon. Det ble påvist banemembran under terskel.

Vurdering:
Manglende dokumentasjon av tettesjikt medfører usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand.
Det ble ikke påvist indikasjoner på svikt under befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende dokumentasjon på tettesjikt og utførelse.
Ukjent tilstand på membran.

Tilstandsgrad: TG 2 – Ukjent og udokumentert tettesjikt medfører usikkerhet knyttet til funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert lekkasje eller fuktskader, men forholdet innebærer økt risiko for skjult svikt og framtidige skader.

Tiltak:
Tiltak anses ikke nødvendig på rapporteringstidspunktet. Tettesjikt og slukløsning bør vurderes rehabilitert ved framtidig totalrehabilitering av våtrommet, når dette blir aktuelt.



Sluk i dusjgrube

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt baderomsinnredning med malte profilerte skuffefronter og heldekkende servant benkeplate med 2 stk. ettgreps blandebatterier. Planlimt speil på vegg. Dusjavlukke med 2 stk. veggmontert dusj blandebatterier med rainshower og håndusj, flislagte sidevegger og frontparti med faste partier og dør i herdet glass. Vegghengt WC med innebygd sisterne uten synlig drensløsning. Nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Høyskap på vegg. Downlights i himling.

Vurdering:
Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.
Det ble ikke registrert synlige skader eller funksjonssvikt ved befaring.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring.

Sanitærutstyr og innredning fremstår i normal stand hensyntatt alder uten større registrerte avvik som påvirker funksjon eller bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Badet har vegghengt klosett med innbygget sisterne. I henhold til TEK10 skal lekkasjer fra skjulte sanitærinstallasjoner synliggjøres, ledes til rom med sluk eller avstenges automatisk.

Det er ikke fremvist dokumentasjon eller observert synlig løsning som viser hvordan lekkasjesikring eller synliggjøring av eventuell lekkasje er ivaretatt. Utførelse bak sisterne er ikke visuelt tilgjengelig, noe som medfører usikkerhet knyttet til fuktsikkerheten.

Merknad:
Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller fuktskade på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad:
TG2 – Manglende dokumentasjon og manglende synlig løsning for lekkasjesikring av innebygget sisterne gir økt risiko for skade.

Mindre avvik:
Det ble observert noe fuktskjolder inne i servantinnredningen, men dette vurderes å ikke påvirke tiltenkt funksjon og er av mindre estetisk art.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne kan pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner før forholdet avdekkes.

Tiltak
For å redusere risiko kan det vurderes å etablere løsning for synliggjøring og/eller lekkasjesikring av innebygget sisterne. Eventuelle skadebegrensende tiltak bør vurderes basert på tilgjengelighet og konstruksjonsløsning.



Servantinnredning



Dusjavlukke med dobbeldusj, nisje for oppvaskmaskin og tørketrommel, wc

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via ventil i himling, samt. el. avtrekksventil i dusjsone.
Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

- Avtrekksventilene fungerte ved enkel funksjonstest, og visuell kontroll gir inntrykk av fungerende og tilstrekkelig ventilasjon tilpasset rommets bruk.

- Det er ikke utført måling av luftmengder eller nærmere vurdering av ventilasjonskapasitet, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges mandat.

Tilstandsgrad: TG1
- Ventilasjonen på badet fremstår fungerende og tilpasset rommets bruk.

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk i himling.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt i dusjområdets utsatte våtsone da dette ikke har vært fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er i stedet gjennomført fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS1) som punktvis kontroll på tilgjengelige og erfaringsmessig relevante flater. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt ved visuell kontroll eller ved overflatemåling.

Tilstandsgrad: TG1
Det er ikke påvist fuktskader eller unaturlige fuktutslag basert på gjennomførte undersøkelser.

Forbehold / avgrensning:
Undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll og overflatemåling. Undersøkelsesmetoden er ikke egnet til å avdekke skjulte forhold i konstruksjoner der hulltaking ikke lot seg gjennomføre. Det kan derfor ikke gis garanti for at det ikke foreligger fukt i skjulte konstruksjoner i dusjområdet.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være fra 2015. Dvs. at TEK10 forskrifter gjaldt ved byggetidspunktet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall innhentet fra tidligere salgsannonse lagret i Eiendomsverdi.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Himlingen er malt.

Vurdering:
- Overflatene fremstår hele og uten synlige skader. Det er ikke registrert tegn til fuktpåvirkning, avskalling eller andre avvik ved visuell vurdering.

Tilstandsgrad:
TG 1 – Normal tilstand uten registrerte avvik.

Merknad:
- Vurderingen er basert på visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Gulvet er tilnærmet plant med lokalt fall mot sluk i dusjsone. Membranoppkant ved terskel iht. forskrift.

Observasjoner:
Ved funksjonstest renner vann til sluk. Fliser med noe bruksslitasje. Det er registrert bom i fliser, stedvis også løse fliser, samt én knust flis ved terskel. Ingen synlige tegn til fuktskader.
Bom i flis indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag, og forekommer relativt ofte, blant annet ved storformatfliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2 – Det er registrert bom i flisunderlag, stedvis løse fliser og én knust flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen akutt funksjonssvikt. Fliser med bom kan over tid løsne og knuse, og vil kunne medføre behov for utbedring. Løse fliser bør re-limes. Knust flis bør skiftes. Videre ettersyn anbefales, med tiltak ved utvikling.



Knust flis på gul

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk med klemring for membran og banemembran med ukjent utførelse da det ikke foreligger dokumentasjon. Det ble påvist banemembran under terskel.

Vurdering:
Manglende dokumentasjon av tettesjikt medfører usikkerhet knyttet til utførelse og tilstand.
Det ble ikke påvist indikasjoner på svikt under befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende dokumentasjon på tettesjikt og utførelse.
Ukjent tilstand på membran.

Tilstandsgrad: TG 2 – Ukjent og udokumentert tettesjikt medfører usikkerhet knyttet til funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert lekkasje eller fuktskader, men forholdet innebærer økt risiko for skjult svikt og framtidige skader.

Tiltak:
Tiltak anses ikke nødvendig på rapporteringstidspunktet. Tettesjikt og slukløsning bør vurderes rehabilitert ved framtidig totalrehabilitering av våtrommet, når dette blir aktuelt.



Sluk i dusjgrube

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggbengt baderomsinnredning med høyglansede fronter og helstøpt servant med ettgreps armatur. Planmontert speil, elektrisk håndkletørker og dusjnisje med veggmontert dusjarmatur (rainshower og håndusj). Dusjdør i herdet glass.

Observasjoner:
Innredning og utstyr fremstår som fungerende ved befaring. Det er registrert synlig bruksslitasje på innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

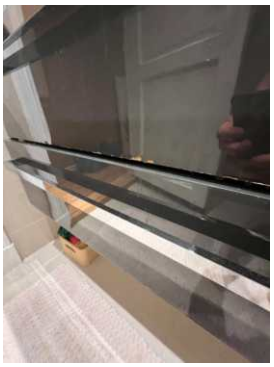
Tilstandsgrad: TG2 – Innredning har relativt tydelig bruksslitasje som påvirker tilstand og gir redusert restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen akutt funksjonssvikt. Det må påregnes utskifting av innredning på sikt som følge av slitasje.



Dusjnisje



Bruksslitasje på servantinnredning

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte i bad med tilluftsspalte mellom terskel og dørblad.

Vurdering:
- Viften fungerer ved enkel funksjonstest med papir, og visuell kontroll gir inntrykk av tilfredsstillende luftutskifting for rommets bruk.

- Det er ikke utført måling av luftmengder eller nærmere vurdering av ventilasjonsfunksjon, da dette krever spesialkompetanse og utstyr og ligger utenfor takstingeniørens mandat.

Tilstandsgrad: TG1
- Fungerende ventilasjon med tilluftsløsning, uten dokumenterte luftmengder.

Tilstandsrapport



El. avtrekksventil i vegg

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er utført inspeksjon og fuktkontroll via borehull i tilliggende wc rom mot dusjsone, i nedre del av vegg.

Fuktmåling er utført med Protimeter MMS1 med pigger i treverk via åpningen. Måleresultatene viste verdier innenfor normal tørr tilstand. Visuell kontroll i hulrommet viste ingen tegn til fukt eller skadesymptomer.

Det er i tillegg utført overflatesøk med fuktindikator på tilgjengelige gulv - og veggflater inne på badet, uten påvisning av unormale fuktutslag. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og målinger ved befaring.

Tilstandsgrad: TG0 – Det ble ikke observert skadesymptomer eller tegn til unormal fukt i kontrollert område. Tilstandsgraden er satt i henhold til NS 3600.

Forbehold:
Fuktkontroll via hulltaking og/eller inspeksjon er stikkprøvevis utført og gir ingen garanti for at det ikke finnes eller kan oppstå fuktproblemer i andre deler av konstruksjonen.



Fuktkontroll i veg i wc rom mot dusjsone på bad

KJELLER > BAD 1 HYBEL

TG 3 Generell

Beskrivelse

Det er opplyst at badet er etablert i 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon og byggeår kan ikke verifiseres.

Gulv har fliser og vegger har panel. Malt himling.

Badet er innredet med vegghengt servantinnredning , speilskap, gulvmontert wc og dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin.

Normal bruksslitasje på innredninger og utstyr.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall innhentet fra tidligere salgsannonse lagret i Eiendomsverdi.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har ikke tettesjikt og har ikke etablert sluk, kun avløp fra dusjkabinett ledet ned i gulv, noe som utløser TG3.

Konsekvens/tiltak

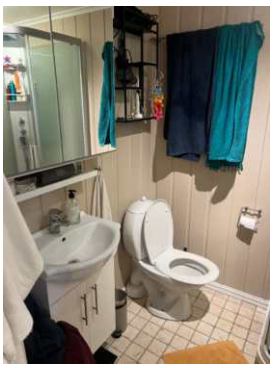
• Andre tiltak:

Våtrommet har ikke sluk eller tettesjikt på overflater og det er stor risiko for vannskader ved lekkasje eller vannskader ved vannsøl over tid på overflater som panel.

For å lukke avviket:
Det må etableres et nytt våtrom i henhold til dagens forskrifter.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig satt og kan avvike betydelig fra estimatet hensyntatt valg av løsninger og kvalitet på innredninger og utstyr.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Servantinnredning og wc



Dusjkabinett og opplegg vaskemaskin

Tilstandsrapport



Avløp under dusjkabinett

KJELLER > BAD 1 HYBEL

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ikke etablert tettesjikt eller sluk.
Ingen fuktskader påvist ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

Ingen umiddelbar konsekvens da rommet er i bruk i dag og det dusjes i dusjkabinett. Ved endret bruk med vannsøl, eller lekkasje i rommet, vil det oppstå vannskader.

Tiltak:
Det må etableres våtrom iht. forskrifter

KJELLER > BAD 2

TG 3 Generell

Årstall: 1983 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdering av baderommet, samt opplysninger i byggesak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

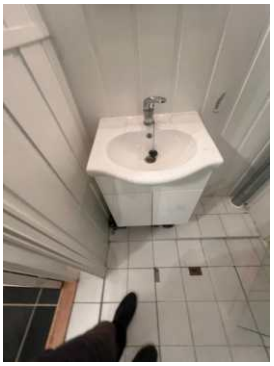
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rommet kan ikke brukes som våtrom slik det er i dag grunnet utett våtromskonstruksjon.

For å lukke avviket:
Det må etableres et nytt våtrom i henhold til dagens forskrifter.

Kostnadsestimatet er sjablongmessig satt og kan avvike betydelig fra estimatet hensyntatt valg av løsninger og kvalitet på innredninger og utstyr.

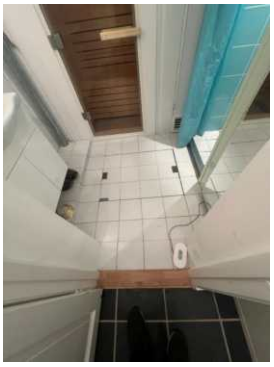
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Servantinnredning



Belysning er ikke belysning tillatt brukt i våtsone



Luke i våtromsgulv til krypkjeller



Sluk er utett

KJELLER > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ikke etablert tettesjikt og det er påvist utett tettesjikt
Ingen fuktskader påvist ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens da rommet ikke er i bruk i dag som våtrom.
Ved endret bruk med vannsøl, eller lekkasje i rommet, vil det oppstå vannskader.

For å lukke avviket:
Det må bygges våtrom iht. dagen forskrifter.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Snekkerbygd påkostet kjøkkeninnredning fra Lesjaskog møbler med malte profilerte fronter og gripehåndtak i rustfri utførelse. Integrerte hvitevarer med stekeovn, dampovn, vinskap og oppvaskmaskin. Kompositt benkeplater med planlimt induksjon koketopp og underlimt kum i rustfri utførelse med ettgreps blandearmatur med utrekkfunksjon og separat armatur for renset vann. Pyntesokkel i kompositt på vegg, samt fliser mellom benkeplate og overskap. Stort kombi frys- kjøleskap. Det er etablert en vannrenser med karbon og hummusfilter på ca. 8 l. i underskap. Veggmontert avtrekksvifte i rustfri utførelse. Det er etablert kjøkkenøy i mørkbeiset tre med sitteplasser.
Dagens eiere har supplert innredningen med et høyskap og sittebenker fra samme produsent i 2024.

Det er påvist lekkasjestopper i forbindelse med røropplegg under kjøkkenkum iht. forskrift.

Kjøkkenet fungerer iht. tiltenkte funksjoner og har normal bruksslitasje hensyntatt byggeåret. d

Mindre avvik:
- Isbitmaskin i kjøleskap er defekt.
- Det er noe dårlig vanntrykk i flg. eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

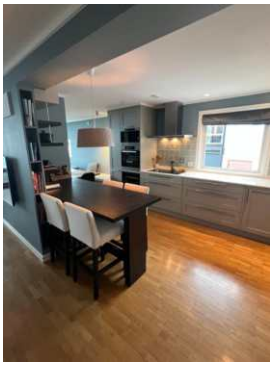
Det er ikke påvist komfyrvakt iht. krav på oppføringstidspunktet. Avviket utløser TG2 iht. NS3600

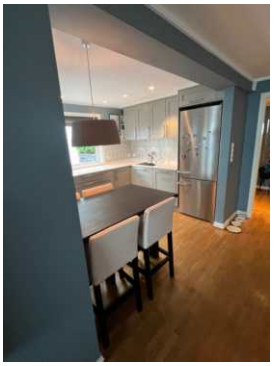
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Økt risiko for tørrkoking og brann.
- Kravet om komfyrvakt i alle nye boliger og fritidsboliger ble innført i 2010. Dette kravet gjelder også dersom det legges opp ny kurs til komfyren i eldre boliger.

For å lukke avvikene:
- Det må etableres komfyrvakt.
- Det anbefales på det sterkeste å etablere komfyrvakt for redusert brannfare ved feks. tørrkoking. Avviket kan utløse risiko for reduksjon i forsikring ved evt. skade grunnet manglende komfyrvakt.


Kjøkkeninnredning


Kjøkkeninnredning


Kjøkkeninnredning

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegghengt avtrekksvifte i rustfri utførelse med avtrekk ut til det fri. Kanalføring videre er ikke synlig da denne ligger skjult i innkassing.

Undersøkelsen er begrenset til vurdering av prinsipp for ventilasjon og avtrekk. Det er utført enkel funksjonstest med papir for å påvise luftbevegelse. Ventilator er ikke teknisk undersøkt.
Vurdering

Det ble registrert luftbevegelse ved enkel prøvetesting, og ventilatoren fremsto som fungerende på befaringstidspunktet. Det er ikke observert forhold som indikerer mangelfullt avtrekk.

Tilstandsgrad: TG1 – Avtrekk vurderes som tilfredsstillende basert på enkel funksjonstest og forutsatt avtrekk ut til det fri.



Avtrekksvifte

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvitlaminerte glatte fronter. Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Hvit benkeplate med toppmontert keramisk koketopp og stål benkebeslag med kum og ettgreps blandearmatur. Vegghengt kjøkkenvifte i rustfri utførelse.

Det er etablert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Tilstandsgrad: TG1. Kjøkkenet fungerer iht. tiltenkte funksjoner og har normal bruksslitasje.



Kjøkkeninnredning

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt avtrekksvifte i rustfri utførelse med avtrekk ut til det fri. Kanalføring videre er ikke synlig da denne ligger skjult i innkassing.

Undersøkelsen er begrenset til vurdering av prinsipp for ventilasjon og avtrekk. Det er utført enkel funksjonstest med papir for å påvise luftbevegelse. Ventilator er ikke teknisk undersøkt.
Vurdering

Det ble registrert luftbevegelse ved enkel prøvetesting, og ventilatoren fremsto som fungerende på befaringstidspunktet. Det er ikke observert forhold som indikerer mangelfullt avtrekk.

Tilstandsgrad: TG1 – Avtrekk vurderes som tilfredsstillende basert på enkel funksjonstest og forutsatt avtrekk ut til det fri.



Avtrekksvifte

KJELLER > STUE/KJØKKEN/ ENTRÉ

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med hvite glatte fronter med integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Benkeplaten er av eik med toppmontert keramisk koketopp og stål benkebeslag med kum og ettgreps blandearmatur. Det er frittstående kjøl/fryseskap.

Det er ikke påvist komfyrvakt og lekkasjesikring i forbindelse med røropplegg under kum i rom uten sluk.

Innredninger og utstyr fremstår stedvis med en del bruksslitasje hensyntatt byggeåret.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall innhentet fra tidligere salgsannonse lagret i Eiendomsverdi.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Generell info:
- Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no.
- Krav til lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk ble innført med Byggteknisk forskrift TEK10 og gjelder nye boliger og i eldre boliger der røropplegg endres vesentlig.

Manglende komfyrvakt, og lekkasjestopper, samt aldersrelatert bruksslitasje utløser TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Økt risiko for tørrkoking og brann.
- Kravet om komfyrvakt i alle nye boliger og fritidsboliger ble innført i 2010. Dette kravet gjelder også dersom det legges opp ny kurs til komfyren i eldre boliger.

For å lukke avvikene:
- Det må etableres komfyrvakt.
- Det anbefales på det sterkeste å etablere komfyrvakt for redusert brannfare ved feks. tørrkoking. Avviket kan utløse risiko for reduksjon i forsikring ved evt. skade grunnet manglende komfyrvakt.



Kjøkkeninnredning

KJELLER > STUE/KJØKKEN/ ENTRÉ

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte er etablert i overskap over kokesone. Avtrekk er tilkoblet kanal som antas å være ført ut til det fri.

Undersøkelsen er begrenset til vurdering av prinsipp for ventilasjon og avtrekk. Det er utført enkel funksjonstest med papir for å påvise luftbevegelse. Ventilator er ikke teknisk undersøkt.

Vurdering:
Det ble registrert luftbevegelse ved enkel prøvetesting, og ventilatoren fremsto som fungerende på befaringstidspunktet. Det er ikke observert forhold som indikerer mangelfullt avtrekk.

Tilstandsgrad: TG1 – Avtrekk vurderes som tilfredsstillende basert på enkel funksjonstest og forutsatt avtrekk ut til det fri.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Overflater:
Gulv og innbygget wc- sisterne har fliser. Varmekabler i gulv.
Vegger og himling har malte flater.

Rommet er innredet med vegghengt porselensservant med ettgreps blandearmatur og speil på vegg. Vegghengt wc med innbygget sisterne uten synlig lekkasjedren.

Innredninger fremstår som utskiftet i nyere tid med normal bruksslitasje.

Ventilasjon:
Det er påvist mekanisk avtrekk og tilluftsløsning mellom terskel og dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Risikoforhold:
- Veggmontert toalett har innebygget sisterne uten løsning for synliggjøring eller varsling av eventuelle lekkasjer og/ eller aqua stop.
- Skjulte vanninstallasjoner uten lekkasjeindikasjon og aquastopp i rom med vanninnstallasjon uten sluk medfører økt risiko for at lekkasjer kan pågå over tid uten å bli oppdaget, og kan føre til skjulte fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsgrad: TG2 settes på bakgrunn av økt risiko knyttet til skjult vanninstallasjon uten lekkasjevarsling, vurdert etter dagens risikoforståelse og NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

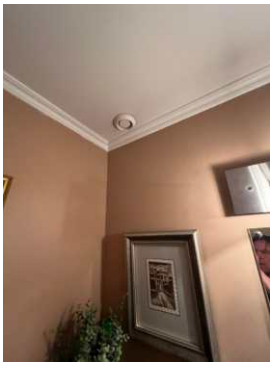
Konsekvens:
- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

For å lukke avviket:
- Det må etableres drensløsning og/ eller lekkasjesikring av skjult sisterne. Dette er ikke nødvendigvis et komplisert tiltak i seg selv, men anbefales utført av fagmann.



Toalettrom

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekksventil i himling

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstuen er bygget i kjelleren og kledd med spiletreverk på vegger og himling. Underliggende konstruksjoner er ikke synlige og således ikke vurdert. Utførelse og oppbygning er ikke dokumentert.
Det er montert elektrisk badstueovn på vegg. Dør i herdet glass.

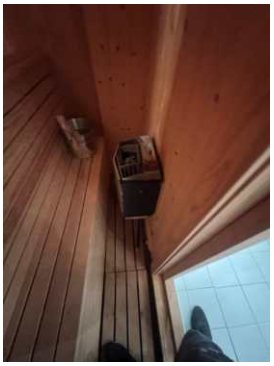
Vurdering:
Rommet fremstår normalt fungerende uten synlige avvik ved visuell befaring.

Tilstandsgrad: TG1 – Ingen avvik

Forbehold:
Badstueovn er ikke funksjonstestet. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert som følge av manglende tilgjengelighet.



Badstue



Badstuovn

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er etablert rør-i-rør-system (PEX i varerør) i forbindelse med oppføring av bad på loft i 2020. Rørskap er plassert i tilhørende bod.
Det er i tillegg rør-i-rør-system i 1. etasje, med rørskap plassert i garderobeskap utenfor bad. Anlegget antas etablert/oppgradert i forbindelse med oppussing av bad og kjøkken.
Rørføringer er i hovedsak skjult og ikke tilgjengelige for visuell kontroll.
Det er etablert lekkasjeløsning fra rørskap på loft. I rørskap i 1. etasje er det montert lekkasjestopper tilknyttet vanninstallasjoner (opplyst av eier).

Observasjoner:
Anlegget fremstår som fungerende ved visuell kontroll og enkle funksjonsprøver. Eier opplyser om normal bruk uten kjente problemer.

Tilstandsgrad:
TG1 – Ingen avvik

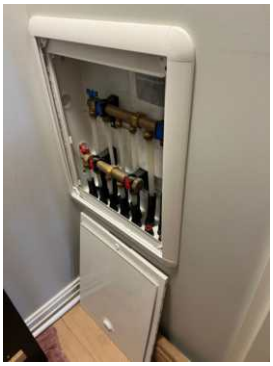
Mindre avvik:
Det mangler tettemuffer på varerør under kjøkkenkum. Dette svekker tetteprinsippet ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak:
Avviket anbefales utbedret ved montering av tettemuffer.

Forbehold:
Vurderingen er begrenset til synlige deler. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert. Dokumentasjon er ikke fremlagt, og installasjonens utførelse kan ikke verifiseres fullt ut.
Det anbefales en gjennomgang av rørlegger ved overtakelse, spesielt der dokumentasjon mangler og anlegget er eldre enn 5 år.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



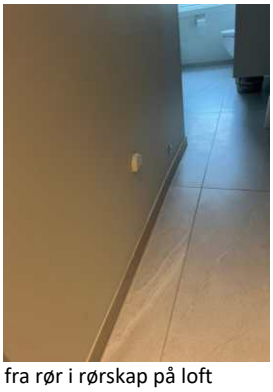
Rør i rørskap i bod på loft



Rør i rørskap i garderobe



Waterstop funksjon tilknyttet rørskap i garderobe.



Lekkasjeutkast på bad fra rør i rørskap på loft

TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Det er i hovedsak registrert rør□i□rør□system i synlige deler av vanninstallasjonen, samt stedvis kobberrør.
Rørføringer er delvis skjult, og anlegget fremstår uten full oversikt. Det foreligger ikke dokumentasjon eller kursoversikt.

Observasjoner:
Det er ikke påvist lekkasjer ved visuell kontroll av tilgjengelige deler.
Flere steder er det observert at varerør ikke følger medierør helt frem, slik at lekkasjesikringen ikke fremstår som et lukket system.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2 – Manglende dokumentasjon og kursoversikt gir redusert oversikt og økt risiko ved drift og vedlikehold
Varerør er enkelte steder ikke ført korrekt, noe som svekker tetteprinsippet i rør□i□rør□systemet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tegn til funksjonssvikt, men forholdene medfører økt risiko for skjulte lekkasjer og vanskeligere vedlikehold.

Det anbefales gjennomgang av anlegget av autorisert rørlegger, med utbedring av avvik og etablering av dokumentasjon/kursoversikt.

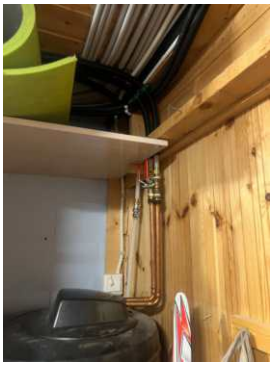


Rør i rørskap i kjeller i trapperom



Rør i rørskap i hybel

Tilstandsrapport



Rør uten tettmuffer og kobberrør i bod



Rør uten varerør under kjøkkenkum i hybel

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast.
Rørene er kontrollert ved visuell inspeksjon i benkeskap på kjøkken og i servantskap på bad.
Skjulte rørføringer er ikke kontrollert, da disse er innbygget og utilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering:
Basert på visuell kontroll og stikkprøvevis funksjonsprøving av tilgjengelige tappevannspunkter fremstår avløpsrørene som fungerende, uten registrerte avvik.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring.

Tilstandsgrad:
TG1 – Avløpsrør fremstår i normal stand uten registrerte avvik som påvirker funksjon.

Forbehold:
Det foreligger ikke dokumentasjon eller kunnskap om alder på røropplegget. Deler av avløpsanlegget er skjult og lar seg ikke vurdere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert et avtrekksaggregat på kneloft med avtrekkskanaler og ventilder fordelt rundt i boligen. Mekanisk og/ eller el. avtrekksvifter i alle våtrom.

Det er etablert tilluft via ventiler i vegg og vinduer.
Avtrekksvifter på alle kjøkken med avtrekk ut.

Vurdering:
Ventilasjonsløsningene er vurdert i lys av vanlig utførelse og forskriftsnivå på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad: TG1
Ventilasjonsløsningen vurderes å fungere etter hensikten sett i lys av byggets alder og opprinnelige ventilasjonsprinsipp. utførelse og forskriftsnivå på oppføringstidspunktet. Det er ikke registrert forhold som indikerer funksjonssvikt eller inneklimaproblemer ved befaring.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring.



Avtrekksaggregat

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

- 4x luft til luft varmepumper i tre nederste etasjer, type Daikin.
- Strømkostnadene (15000kwh/år) oppgitt er inkludert el.bil.

Eier har opplyst at varmepumpene fungerer utmerket og er en meget energivennlig og god bidragsyter til varmebehovet i boligen.

Tilstandsgrad: TG1 hensyntatt eiers opplysninger. Ingen visuelle avvik påvist på befaringen.

Merknad:
Det er ikke fremvist servicehistorikk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Innedel varmepumpe i stue



2 x utedel varmepumper



2 x utedel varmepumper

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter (fra 2019) med rustfri trykktank, plassert i bod.

En varmtvannsbereder har normalt en teknisk levetid på ca. 15–30 år, med en anbefalt brukstid rundt 20 år. Utskifting må påregnes ved oppnådd brukstid.
Berederen er plassert i rom uten sluk, men er sikret med trådløs lekkasjestopper (waterstop).

Vurdering:
Berederen fremstår som velfungerende ved visuell kontroll, og det er ikke registrert avvik. Eier opplyser at berederen fungerer som tiltenkt.

Tilstandsgrad:
TG1 – Ingen avvik

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Bereder vanntilkopling.



Bereder i bod

TG 2 Varmtvannstank - 1

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert innbygget i kjøkkeninnredning i hybel og er ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon.
Berederen er plassert i rom uten sluk, og det er ikke påvist lekkasjestopper eller annen form for lekkasjesikring.
Berederen leverer varmtvann som forventet på befaringstidspunktet. .

- En varmtvannsbereder har normalt en teknisk levetid på 15–30 år, mens en anbefalt brukstid på ca. 20 år ofte anbefales. Selv om enkelte beredere kan fungere i 30–40 år, bør man etter anbefalt brukstid være forberedt på utskifting.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble ikke påvist avrenningsmulighet til sluk eller andre kompenserende løsninger fra varmtvannstank ved evt lekkasje.

Manglende avrenningsmulighet ved lekkasje og alder er vurdert til Tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600, da det foreligger moderat risiko for skade uten at skade er observert.

Kommentar:
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av risikovurdering og ikke påvist skade. Begrenset tilgjengelighet gir redusert kontrollmulighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbar konsekvens.
- Ved lekkasje kan det oppstå omfattende vannskader på gulv og vegger og restlevetiden er usikker

- Det anbefales å etablere waterstoppfunksjon tilknyttet bereder for redusert risiko for vannskader ved lekkasje og det bør påregnes å skifte ut berederen i nær fremtid.



Bereder dels innbygget i kjøkkeninnredningen

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El. skap med automatsikringer montert i yttervegg i entréområde i u. etg.

Separat el. skap for hybel montert i hybel.

Det er opplyst via lagret salgsannonse i eindomsportalen Eiendomsverdi. as av tidligere eier at elektrisk anlegg med automatsikringer er fra 2015 og 2020. Dette kan ikke verifiseres av takstingeniør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1989

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei I flg. eier.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag alltid en utvidet el -kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker så lenge det ikke foreligger dokumentasjon på at det har vært utført el. kontroll i løpet av de siste 5 årene. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Generell kommentar

- Takstingeniør er ikke el. sertifisert og har kun foretatt en visuell kontroll av det synlige anlegget og fremviste dokumenter.
- Dette er en særdeles forenklet kontroll av det elektriske anlegget i boligen og bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en utvidet kontroll.

- Samsvarserklæring ble et krav i henhold til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400 fra 1999.
- I en bolig bygget i - 89 er det helt normalt at det ikke finnes samsvarserklæringer for eldre deler av anlegget fra før 1999.

Tilstandsrapport



El. skap med automatsikringer



El. skap i hybel

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser av eiendommen, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. På inspiserte steder er det ikke påvist vesentlige svekkelser, og forholdene tyder på at byggegrunnen kan være stabil, men nærmere undersøkelser må utføres dersom det ønskes mer sikker informasjon.

Ved befaringen er det påvist fjell i krypkjeller, samt at bygningen ligger i dels bratt skrånende terreng som kan indikere fjell.

Byggegrunn gis ikke tilstandsgrad iht. NS3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring er fra byggeåret. Drenering og fuktsikring ligger skjult under terreng, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller senere utskifting.

Ved visuell kontroll ble det påvist utvendig fuktsikring (papp/knotteplast) på gavlvegg mot gårdsplass. Øvrige veggsider er tildekket med terrassebord, belegningsstein og terrengmasser, og tettesjikt lot seg ikke kontrollere.

Normativ levetid
Drenering og fuktsikring: ca. 50–60 år, avhengig av utførelse, materialvalg og fuktbelastning.

Vurdering:
Dreneringen har høy alder og mer enn halve forventede levetid er passert. Tilstanden kan i hovedsak ikke vurderes direkte på grunn av skjult utførelse og manglende dokumentasjon, og vurderingen baserer seg derfor primært på alder, synlige deler og generelle forhold.

Nedløpsrør for takvann føres ned i grunnen langs grunnmur, og det er ikke dokumentert om takvannet ledes bort fra dreneringssystemet, jf. punkt «Nedløp og beslag».

Det er søkt etter fukt ved innvendig overflatemålinger med Protimeter MMS1 fuktindikator ute at det ble påvist forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Drenering rundt bygningen og fuktsikring har høy alder.
Manglende dokumentasjon og skjult utførelse gir økt usikkerhet.

Tilstandsgrad: TG 2

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ledning av takvann nær grunnmur kan over tid gi økt belastning på drenering og fuktsikring. Skjult klemlist kan redusere tettesjiktets funksjon og øke risiko for fukt bak konstruksjonen.
Det anbefales å lede takvann bort fra bygningen og ettergå klemlist og evt. etablere dette der dette mangler.

Dreneringens restlevetid er usikker, og behov for tiltak kan ikke utelukkes over tid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov. Ingen umiddelbar konsekvens da det ikke er påvist visuelle symptomer på svikt.
- Ved svikt eller nedbrytning av fuktsikring eller drenering kan det over tid opptredes fukt i kjellervegger, med risiko for fuktskader og innvirkning på innemiljø. For å redusere usikkerhet bør en faglig vurdering/inspeksjon gjennomføres ved senere ombygging eller om nødvendig, for eksempel ved å grave ut et kontrollpunkt, samt evt. kamera inspeksjon av drenering og kartlegging av terreng.

Tilstandsrapport



Utvendig "knotteplast"

TG 1 Fuktsikring og drenering - 1

Beskrivelse

Eier har opplyst at de har etablert nyere drenering med aquadrain på gårdsplassen rundt garasjen for å fange opp overvann på gårdsplassen og at vannet er ledet i egne rør ned forbi boligen. Det er lagt varmekabler i aquadrain. Eier opplyser at tiltaket fungerer etter hensikten og er et bidrag for å avlaste terrenget for overvann.

Tilstandsgrad: TG1- Eier opplyser at dreneringen fungerer iht. tiltenkt funksjon.



Aquadrain på gårdsplass tilknyttet drensledning

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter antas fra opprinnelig byggetid. Fundamenter er skjult konstruksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon på fundamenteringsprinsipp. Vurdering av fundamenter er derfor begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige overflater.
Synlige deler av grunnmuren er utført i betong og stedvis Leca. Konstruksjonen er dels eksponert i kjeller og underetasje, og dels innvendig utforet med bindingsverk og platekledning. Utvendige overflater er pusset og malt.
Bakre del av grunnmuren i underetasje er oppført med forskalingsblokker i galvanisert stål, antatt utfylt med betong og armering. Det er registrert lokale tegn til korrosjon/rustdannelse i denne delen.

Vurdering:
Det ble ikke påvist strukturelle avvik ved visuell kontroll av tilgjengelige flater.
Utvendig puss fremstår med vedlikeholdsetterslep, herunder sprekkdannelser og partier med avflassing av maling og puss. Påvist korrosjon i forskalingsblokker kan indikere begynnende nedbrytning, men det er ikke påvist av takstingeniør.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak
Utvendige pussflater har vedlikeholdsetterslep med sprekkdannelser i puss og avflassing av maling.
Det er registrert lokale små tegn til korrosjon i grunnmurskonstruksjon med forskalingsblokker i stål der hvor blokkene var tilgjengelig for inspeksjon.
Konstruksjonsløsningen med forskalingsblokker i galvanisert stål er ikke en vanlig løsning som er kjent for takstingeniør, og tilstanden vurderes som usikker uten nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ingen umiddelbare tegn til svekkelse av bæreevne, men ved manglende vedlikehold kan skadene utvikle seg videre.

Det anbefales:
Utbedring av pussede overflater og overflatebehandling
Nærmere vurdering av mulig korrosjon og konstruksjonsoppbygning i berørt del av grunnmur av kvalifisert fagperson

Forbehold:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og kun synlige deler av konstruksjonen er vurdert. Skjulte konstruksjoner og fundamenter er ikke inspisert.



Løs maling på grunnmur

Tilstandsrapport



Sprekkdannelser i pussflate



Støttemur

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert forstøtningsmurer som i hovedsak vurderes oppført i Lecablokker, utvendig pusset og malt fra byggeår.

Observasjoner:
Murene fremstår generelt som formstabile. Det er registrert en vertikal sprekk i hjørne ved utvendig bod. Aktuelt hjørne bærer overliggende betongdekke, og sprekkdannelsen kan indikere mindre setningsforskjeller som følge av belastning.
Overflater fremstår ellers som normalt vedlikeholdt.

Vurdering:
Påvist sprekk vurderes som en setnings-/bevegelsesrelatert skade. Det er ikke registrert tegn til akutte stabilitetsproblemer, men forholdet medfører en viss usikkerhet knyttet til videre utvikling.
Konstruksjonens alder tilsier også behov for løpende vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Det er registrert vertikal setningssprekk i hjørne ved utvendig bod
Mulig mindre setning grunnet belastning fra overliggende konstruksjon
Generell aldersvurdering tilsier vedlikeholdsbehov over tid

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekkdannelser kan utvikle seg videre over tid, spesielt ved fortsatt bevegelse i konstruksjonen.
Det anbefales:

Observasjon av sprekkutvikling over tid
Reparasjon/utbedring ved endringer eller økende omfang
Jevnlig vedlikehold av pussede overflater

Forbehold:
Det foreligger ikke dokumentasjon på konstruksjonsoppbygning eller eventuell bakenforliggende tettesjikt. Vurderingen er basert på visuell kontroll.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er terrassert til relativt sterkt skrånende langsmed bygningskroppen. Flatt terreng mot gavler.

Det er ikke fall vekk fra grunnmur rundt boligen som leder overvann bort fra bygningen.

Rundt garasje ledes overvann via aquadrain (med el. varmekabler i flg. eier) til skjult drenssystem.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrenget rundt boligen har begrenset fall bort fra grunnmur og tilfredsstiller ikke anbefalt fall på minimum 1:50 over 3 meter ut fra grunnmur, noe som kan påvirke overvannsavrenningen.

Tilstandsgrad: TG 2 – Begrunnet med begrenset fall bort fra grunnmur, til tross for at det ikke er registrert fuktsymptomer grunnet .

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det er ikke påvist fuktsymptomer som følge av terrengforholdene på vurderingstidspunktet. Begrenset fall bort fra grunnmur avviker fra anbefalt løsning.

- Tiltak for å forbedre terrengfall eller alternativ håndtering av overvann bør vurderes dersom det skulle oppstå utfordringer med overvannets ledning langsmed grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er av ukjent materiale og antas fra ca. 1989. Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger. Anlegget er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering:
Basert på alder vurderes anlegget å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. For tilsvarende anlegg fra perioden ble det ofte benyttet plastmaterialer med relativt lang levetid, men dette er ikke verifisert.
Manglende dokumentasjon og utilgjengelighet medfører usikkerhet knyttet til tilstand og gjenværende levetid. Det er ikke registrert symptomer på svikt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik kan forekomme

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes økt risiko for fremtidige tiltak som følge av alder.

Tiltak:
Tilstand bør følges opp ved behov, og kamerainspeksjon av avløpsledning kan gi bedre grunnlag for vurdering.

Forbehold:
Vurderingen er basert på alder og generelle erfaringstall. Skjulte installasjoner er ikke inspisert, og faktisk tilstand kan avvike.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ivaretar generelle krav til HMS gjennom installert brannslokkeutstyr, røykvarslere og tilfredsstillende rømningsveier fra oppholdsrom. Inneklimaet støttes av et ventilasjonssystem.

Radon:
Opplysninger om radon og radonsikring:
- Ved byggets søknadstidspunkt var det ikke krav til radonsperre eller radonmåling.
Krav til radonsikring ble innført med TEK10 (2010). Bygget er derfor lovlig oppført uten radonsperre.

Regelverk og anbefalinger:
- Ved utleie er det krav til radonmåling. Radonnivået skal dokumenteres og være under 200 Bq/m³. Dersom nivået ligger mellom 100 og 200 Bq/m³, anbefales det å iverksette tiltak for å redusere radon.
- For egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales i dette tilfellet da det er påvist forhøyede radonnivåer.

Radonrisiko i området:
- Boligen ligger i et område med lav til moderat forekomst av radon, som er den laveste risikokategorien, jf. NGUs radonkart (geo.ngu.no/kart/radon).

Observasjoner:
Det er etablert et radonsug i krypkjeller. Anlegget er ikke videre vurdert av takstingeniør da det krever spesialkompetanse.

Ras- og skredfare:
- I flg. NVE´S aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor aktsomhetsområder for jordskred- og flom.

Utvendige og innvendige håndløpere:
Det er påvist manglende håndløpere på utetrapper og interntrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
• Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radon:
Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.
Sitat eier:
60 bq/m3 for hybeldel tatt okt-des på vegg ved dør og 60 bq/m3 på gulv i trappeløp underetasje. Måling er også gjort på gulv i bad ved badstu som viser187bq/m3. Dette er sannsynligvis der det lekker inn til hus og er derfor det er høyere enn de andre.

Utvendige og innvendige håndløpere:
Det er ikke etablert håndløpere på begge sider av ute- og innetrapper iht. forskrifter av i dag.

Konsekvens/tiltak

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Tilstandsrapport

Radon:
Forhøyede radonverdier kan være en helserisiko.

For å lukke avviket
Sitat eier:
Selger har engasjert Radoninspektørene som vil oppdatere anlegg til dagens standard.
De garanterer tilfredsstillende målinger over tid samt evt. to forbedringer av verdiene dersom det allikevel skulle overskride 100Bq/m3.

Forbehold:
Takstingeniør har ikke spesialkompetanse på radon, og eiers opplysninger er lagt til grunn for informasjonen.

Manglende håndløpere:
Avvik fra dagens forskrifter kan utgjøre en større risiko for personskader enn ved å følge forskriftene.

For å lukke avviket:
- Det må monteres håndløpere der hvor dette mangler.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er oppført med grunnmur i betong/ Leca.
Vegger i uisolert trekonstruksjon med bærende bindingsverk og utvendig liggende panel.
Uisolert saltak båret av W- taksperrer, tekket med takstein.
Asfaltert dekke.
Aut. leddport i tre.
El. billader.

Ca. 31 BRA

Garasjen fremstår som fra byggeåret med den slitasje og elde dette innebærer, forøvrig normalt godt vedlikeholdt.

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



Garasje

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

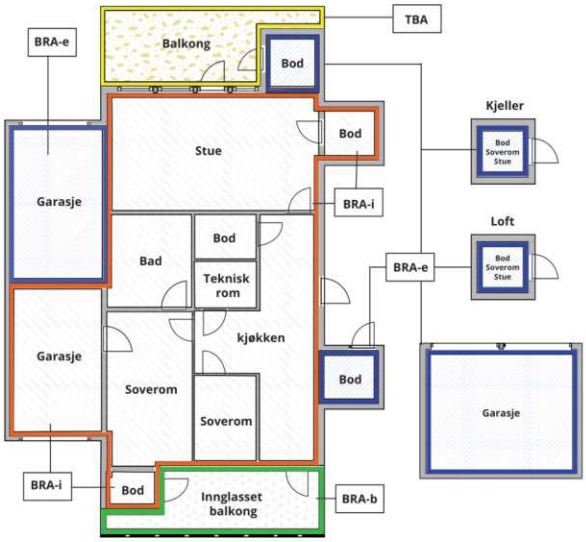
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	38			38	3	8	46
Etasje 1	91			91	26		91
Underetasje	82	5		87	21		87
Kjeller	55			55			55
SUM	**266**	**5**			**50**	**8**	**279**
SUM BRA	**271**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trappegang, walk-through closet, soverom, bad, bod		
Etasje 1	Entré, hall, kjøkken, stue/ spisestue med utgang altan, bad, soverom, trapp		
Underetasje	Entré/ gang, trapperom, toalettrom, bad, kjøkken, soverom 1, soverom 2, tv-stue og arbeidsrom, bod 1, gang	Bod 2	
Kjeller	Stue/kjøkken/ entré, bad 1 hybel, soverom, bod, trappegang, bad 2, badstue		

Kommentar

Areal med lav himlingshøyde (ALH) medregnes ikke i BRA iht. NS 3940. ALH er oppgitt separat for å tydeliggjøre tilgjengelig gulvareal utover målbart BRA.
Fordeling av ALH:
- Loftsetasje: 8 m²

Oppmålt BRA- e (eksternt areal):
- Utvendig bod: 8 m²

Oppmålt TBA (terrasse og balkongareal):
Loft: Altan 3 m²
Etasje 1: Altan 26 m²
Underetasje: 21 m²

- Areal oppgis i rapporten i nærmeste hele kvadratmeter. Mindre avvik vil forekomme som følge av avrunding.
- Boenhetens totale areal vil normalt være større enn summen av romarealer vist på plantegning, da totalt areal også inkluderer innvendige vegger og eventuelle sjakter.
- Arealer er oppmålt ved bruk av 3D laserskanner (Leica BLK2GO). Metoden gir et etterprøvbart og konsistent målegrunnlag, med forventet målenøyaktighet innenfor ±2 %, i tråd med gjeldende praksis etter avhendingsloven fra 1. januar 2022. Arealberegningen er basert på 3D punktskydata av boligens omsluttende bygningsdeler.
- NS 3940 forutsetter måling nær gulvnivå. Grunnet møblering og løsøre er deler av oppmålingen utført i høyere målehøyde for å sikre tilstrekkelig datagrunnlag. Der romgeometri eller konstruksjon tilsier det, er måling nær gulv etterstrebet, blant annet ved skrånende eller uregelmessige veggflater.
- Det tas forbehold mot trykkfeil i rapporten, som kan medføre feil i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik underetasje:
I underetasjen er entré/gang og dagens kjøkken ikke godkjent for varig opphold iht. opprinnelige byggesaksdokumenter.
Entréen er omsøkt som bod og er å regne som tilleggsdel i bolig.
Dagens kjøkken er opprinnelig omsøkt som vaskerom. Vaskerom er å regne som hoveddel, men ikke rom for varig opphold.
Rommet fremstår i dag benyttet som kjøkken og oppfyller etter takstingeniørens vurdering ikke krav til rom for varig opphold, herunder krav til dagslys.

Dagens TV-stue/arbeidsrom er omsøkt som kjellerrom. Rommet har vindu og terrassedør som gir dagslys, og har adkomst til to soverom. Rommet fremstår som egnet til opphold, men det foreligger ikke dokumentasjon på at rommet er omsøkt og godkjent for varig opphold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, og det tas forbehold om at godkjent bruk kan avvike. Forholdet må avklares med bygningsmyndighetene i kommunen.

Det foreligger ikke ferdigattest for opprinnelig bolig, men ferdigbesiktigelsesnotat datert 07.09.1984 vedrørende oppføring av tomannsbolig. Saken er senere henlagt uten ferdigattest, jf. notat datert 06.11.1992. Slike notater ble ofte utstedt i eldre byggesaker hvor ferdigattest ikke ble søkt om etter datidens regelverk.
Det bemerkes at det etter lovendring i 2015 ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 01.01.1998. Dette innebærer ikke at tiltak som ikke var i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet anses som lovlige.

Følgende ferdigattester foreligger:
13.02.1998: Garasje
15.11.2012: Fasadeendring / ny utvendig trapp
09.07.2021: Bruksendring (godkjent kjeller og loft for varig opphold)

Målte takhøyder (stikkprøver):
- Hybel kjellerstue ca. 226 cm.
- Underetasje ca. 234 cm.
- Stue 1. etasje, ca. 238 cm.
- Loftsetasje, ca. til møne 294 cm, og 130 cm. ved kneveggg.
Takhøyder kan variere som følge av konstruksjon og normale toleranser.

Forskrifter takhøyde
Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller følgende hovedkrav:
a) Rom for varig opphold: min. 2,4 m
b) Rom som ikke er for varig opphold: min. 2,2 m.
c) Fritidsbolig med én boenhet min. 2,2 m.
d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon. Dette gjelder særlig ved skråtak, som ofte finnes på loft.

- Dette innebærer at dersom et rom i eksisterende bolig endres fra:
tilleggsdel → hoveddel, eller hoveddel → tilleggsdel, kan kommunen godta lavere takhøyde fordi rommet allerede er del av et eldre bygg med andre tekniske forutsetninger.

- Minstekrav 2,20 m ved bruksendring til varig opphold.
- Minstekrav 2,00 m ved boliger omsøkt før 1. juli 2011.

Det er normalt anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nye renner og nedløp i 2024
Ombygging av fasader i 1. etg. mot sydvest med dels nye vinduer og terrassedør 2024
Oppgradert kjøkken i 2024
Mekanisk vent. i hybel i 2023
Oppgradert gjerde mot nabo

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje på terreng		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje på terreng		Garasje frittstående	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Sigbjørn Kolberg	Kunde
	Trine Møgster Jørgensen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2352		0	369 m²	Arealbekreftelse fra Oslo Kommune PBE. Datert 29.05.26	Festet

Adresse
Jerpefaret 4 E

Hjemmelshaver
Festere Kolberg Sigbjørn, Jørgensen Trine Møgster. Bortfester: Jarnfeldt Siri

Kommentar
Eiendommen er festet. Festekontrakt er ikke gjennomgått ev takstingeniør. Det anbefales før kjøp av eiendommen og sette seg godt inn i festekontrakten. Bortfester/ hjemmelshaver: Jarnfeldt Siri

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Regulering

Regulering: S-2662
Området er regulert til: Byggeområde for boliger - Friområde - park - Fellesareal - avkjørsel, parkering, gangvei, lek

Del av tomten mot vei slik den er i bruk i dag står på offentlig regulert vei, ref. reg. S- 516, datert 11.2.54 (Regulering av Jerpefaret vei 1088 + del av vei 1092. Reguleringen har ikke egne reguleringsbestemmelser).

Ref. brev fra Plan- og bygningsetaten datert 27.02.2026 "Gjennomføring av gammel ekspropriasjonssak med ekspropriasjonsskjønn av 29.11.1985". Denne rapporten har vedlagt bilder som viser tomtegrensen mot vei på reguleringskart, og matrikkelkart nederst i denne rapporten.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke fremskaffet, eller kontrollert av takstingeniør. Ved evt. overtagelse av eiendommen anbefales det å sette seg inn i evt. tinglyste dokumenter som kan berøre eiendommen.

Tomten er festet. Festeforhold ikke gjennomgått av takstingeniøren. Det anbefales å sette seg god inn i tomtefesteavtalen før kjøp av festet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.06.2026	Egenerklæring er gjennomgått av takstingeniør. Ingen avvikende opplysninger ble registrert.	Gjennomgått		Nei
Byggesak i kommunens byggesaksregister	05.06.2026	Gjennomgang av byggesaksarkiv tilhørende eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiere	02.06.2026	Opplysninger gitt av eiere på befaringen, samt dialog pr. e- mail	Gjennomgått		Nei
Eier har opplyst i egenerklæringen at det foreligger en parkeringsavtale med naboene.		Avtale ikke fremvist eller vurdert av takstingeniør, da dette ligger utenfor ens mandat.	Ikke gjennomgått		Nei
Festeavtale		Det anbefales på det sterkeste å gjennomgå festeavtale på eiendommen før evt. kjøp.	Ikke gjennomgått		Nei
Fremvist Tilsynsrapport for fyringsanlegget utført av brann- og redningsetaten.	10.06.2026	Ingen avvik påvist	Gjennomgått		Nei
PBE brev. Gjennomføring av gammel ekspropriasjonssak med skjønn av 29.11.1985	27.02.2026	Ref. vedlagte matrikkelkart i slutten av rapporten	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WM8344

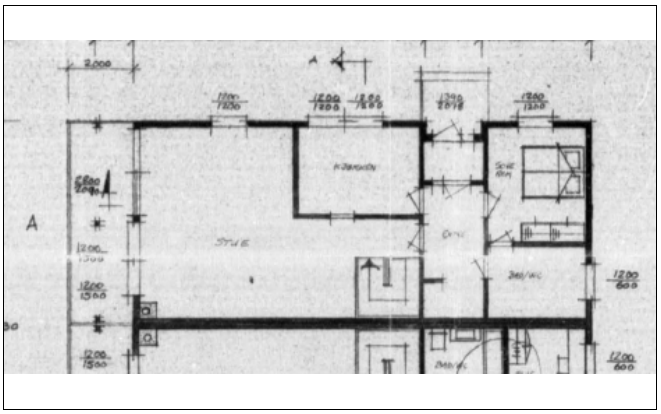
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

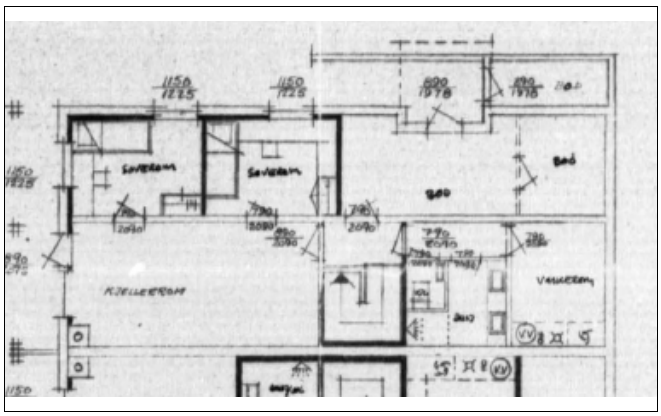
Andre bilder



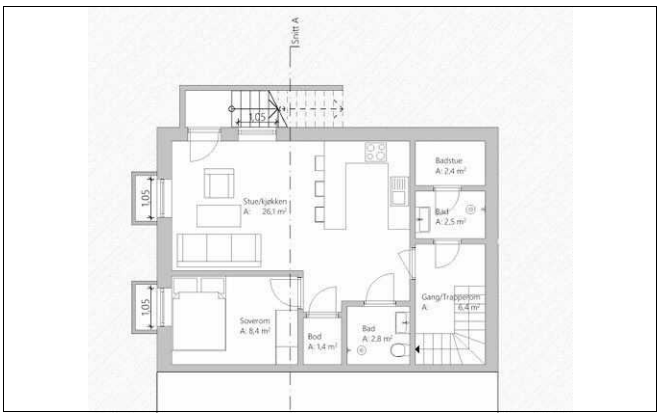
Godkjent nordvestvendt fasade



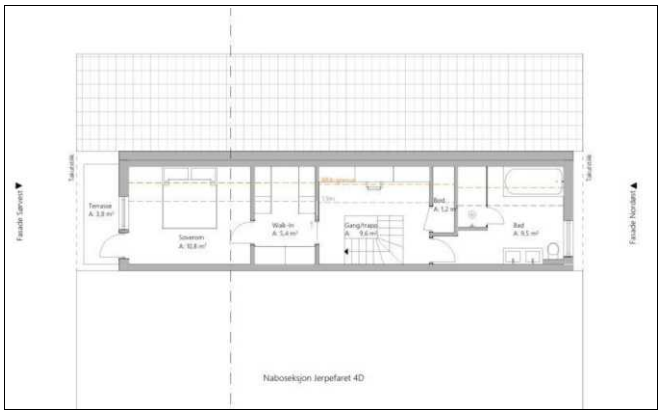
Omsøkt plan 1. etasje



Omsøkt plan U. etasje



Omsøkt plan kjeller



Omsøkt plan loftsetasje

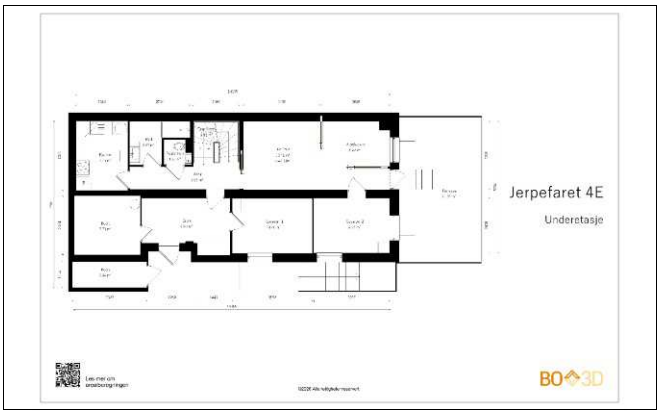


Utomhusplan over eiendommen

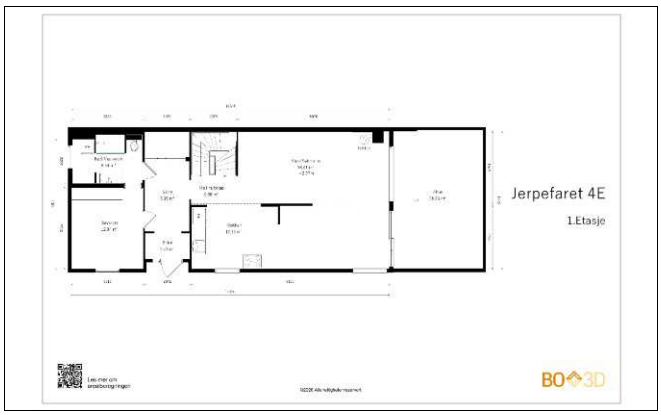
JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO



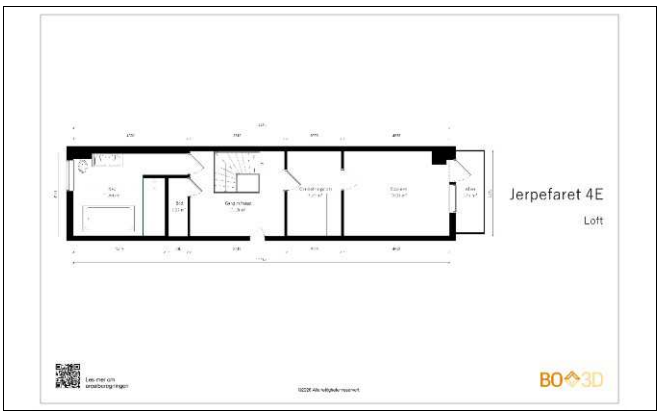
Oppmålt kjellerplan



Oppmålt underetasje



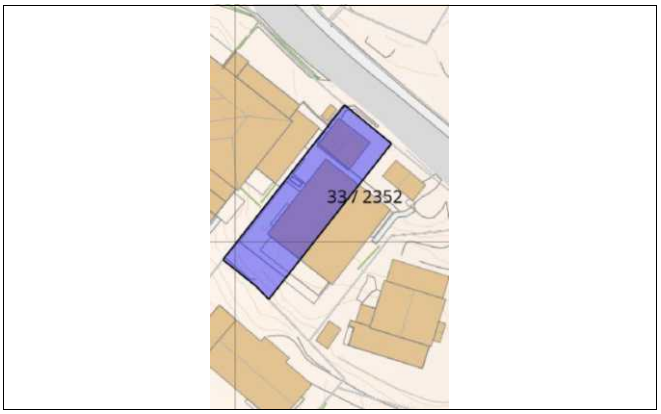
Oppmålt 1.etasje



Oppmålt loftsetasje



Utsikt



Matrikkelkart med inntegnet tomtegrense mot vei datert 08.04.2026

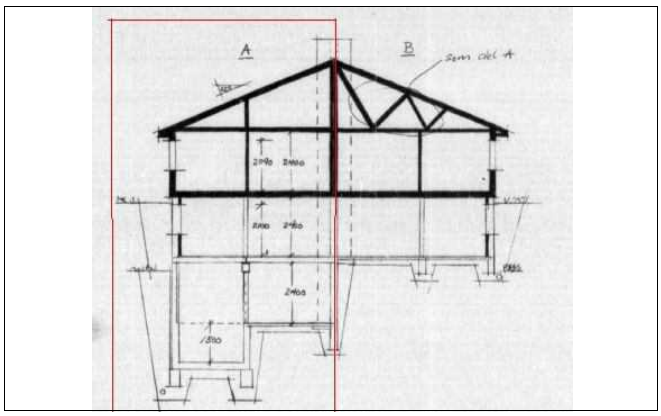
JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO



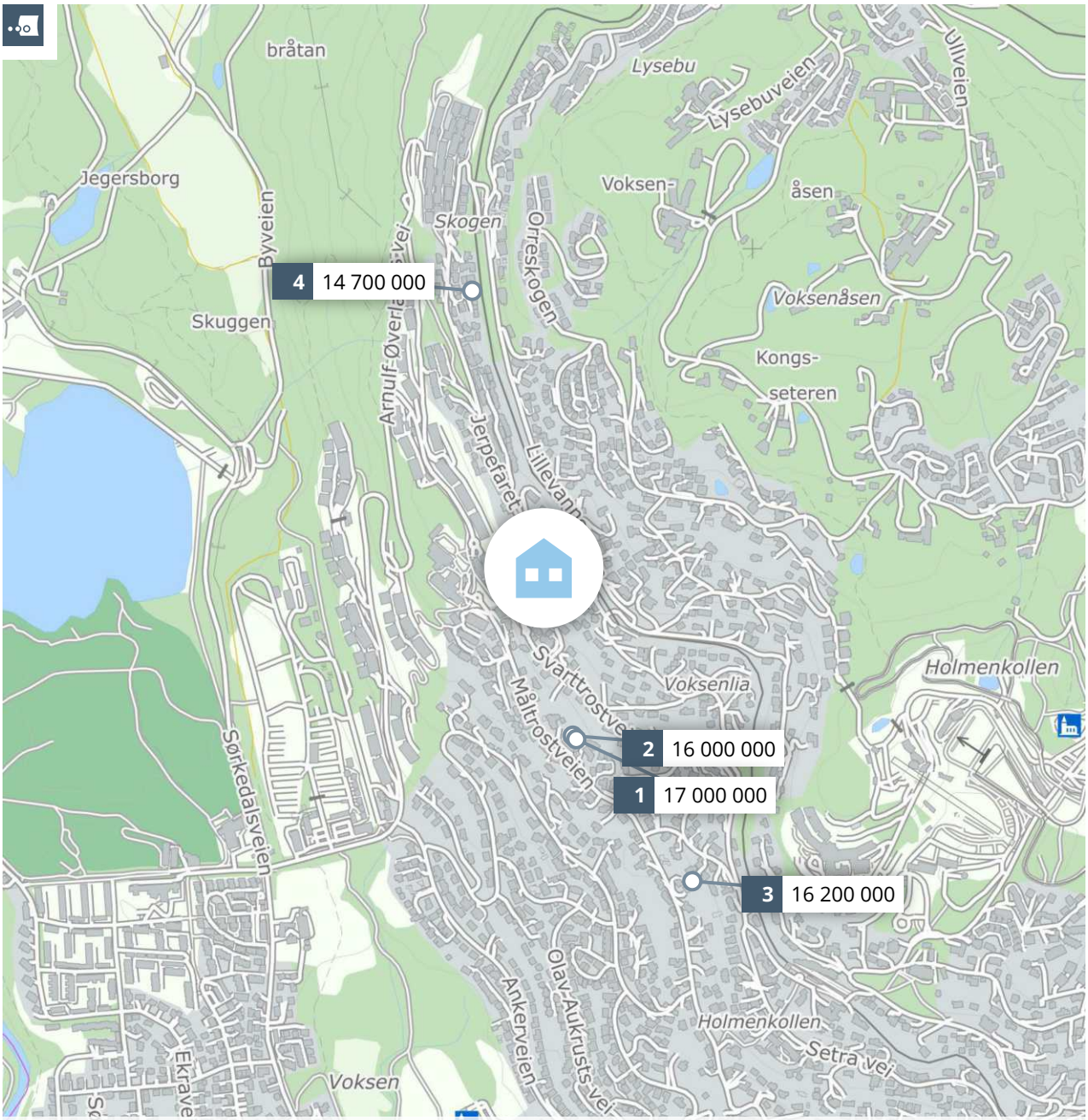
Regulert tomtegrense mot vei



Regulert vei mot tomtegrense



Snitttegning fra byggesak



Meglers verdivurdering

JERPEFARET 4 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 13.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jerpefaret 4 E, 0788 OSLO

Selveier tomannsbolig på festetomt, bygget i 1983

GNR 33 BNR 2352 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LILLEVANN

Verdivurdert til

15 900 000

-	15 900 000	59 774
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	266 m²	5 m²	- m²	50 m²	279 m²	8 m²
Tomt					369 m²	
Byggeår					1983	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	4

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Måltrostveien 29 C 264 m² 1985 2 353 m² 4 sov	30.10.2023	19 000 000	**17 000 000**	0	17 000 000	**64 394**
2	Måltrostveien 29 D 229 m² 1984 2 352 m² 4 sov	09.09.2024	16 800 000	**16 000 000**	0	16 000 000	**69 869**
3	Trostefaret 2 D 242 m² 1985 362 m² 4 sov	05.05.2025	16 700 000	**16 200 000**	0	16 200 000	**66 942**
4	Jerpefaret 27 B 212 m² 2008 699 m² 3 sov	10.09.2025	15 500 000	**14 700 000**	0	14 700 000	**69 340**

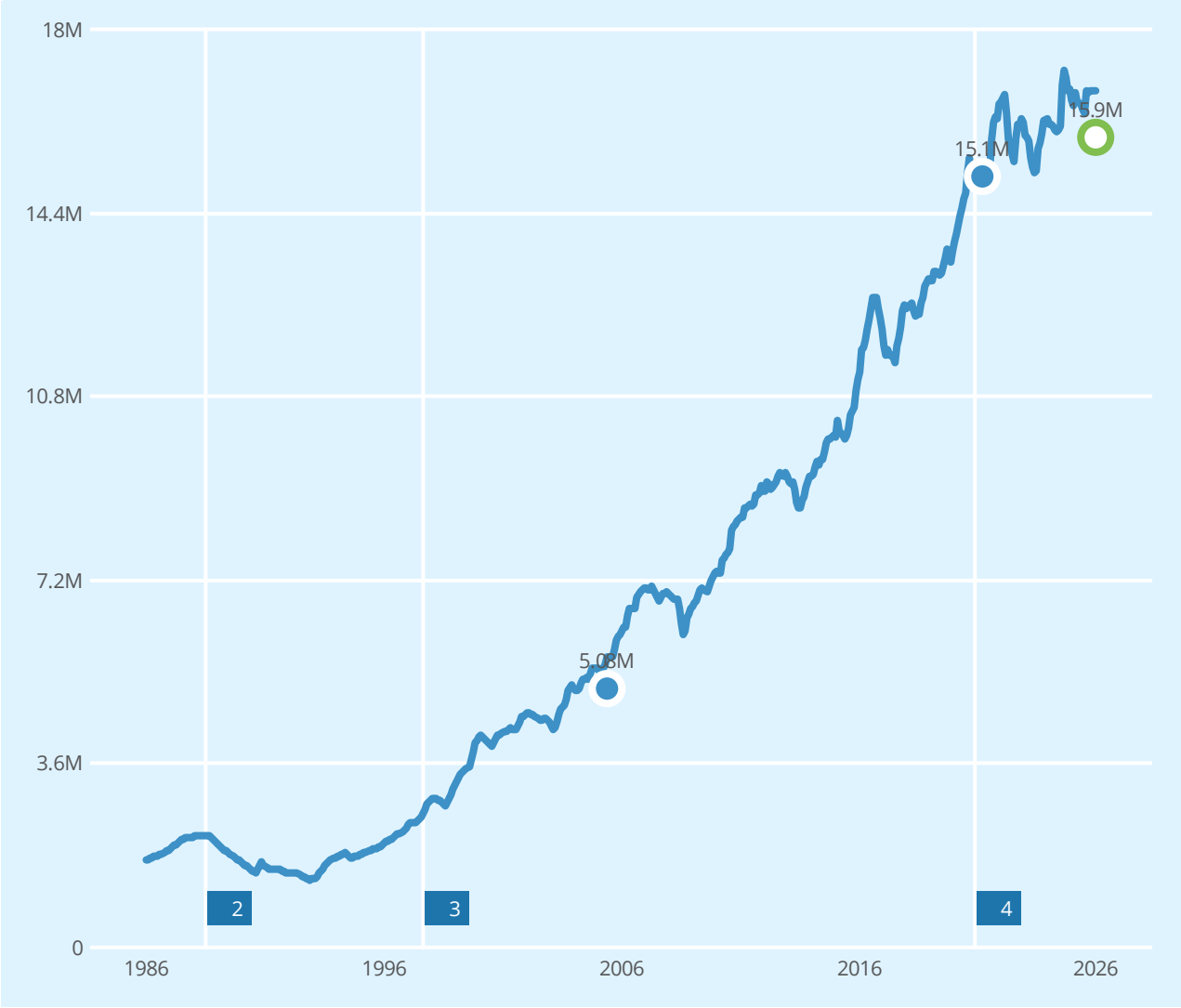
Innholdsrik halvpart tomannsbolig med attraktiv beliggenhet i Holmenkollen. Her bor du i rolige og etablerte omgivelser med umiddelbar nærhet til Marka, flotte tur- og rekreasjonsområder samt enkel adkomst til kollektivtransport og byens fasiliteter. Hybel. Dobbel garasje Solrike uteplasser og fantastisk utsikt.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
25.04.2021	11.08.2021	31.08.2021	15 600 000	15 100 000	0	15 100 000	
24.05.2005	05.09.2005	17.10.2005	5 350 000	5 075 000	-	5 075 000	
14.01.1987		14.01.1987	-	1 886 000	-	1 886 000	5

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

Tomannsboliger til salgs i LILLEVANN grunnkrets nå

5
tomannsboliger til salgs

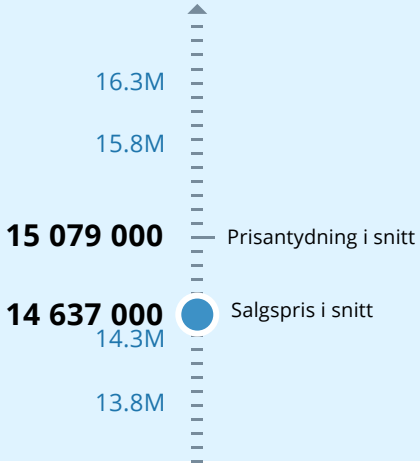


Annonsene har i snitt ligget ute i

45
dager

Tomannsboliger solgt i LILLEVANN grunnkrets siste 12 mnd

8
tomannsboliger solgt

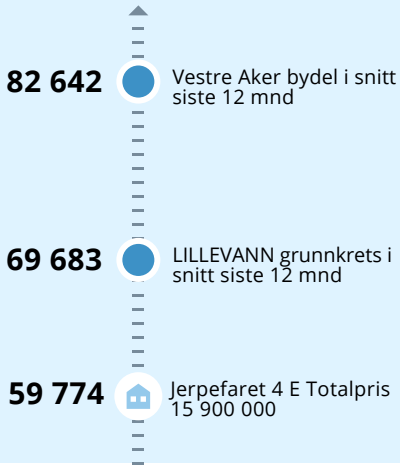


Solgt i snitt i løpet av

87
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260190
Addresse	Jerpefaret 4 E		
Postnr.	0788	Sted	OSLO
Selgers navn	Sigbjørn Kolberg		
Selgers navn	Trine Møgster Jørgensen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

August, 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

September, 2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

43397109

Våtrom

Initialer selger:
S K
T M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bytte av varmtvannstank tirsdag 9 juni 2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Forsikringssak ved lekkasje på tank.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S K
T M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet takrenner, beslag og nedløp på vår del av tomannsboligen (den ene siden av huset).

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av eier Sigbjørn Kolberg

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe sprekk i mur ved støttemur hage mot utebod, samt fasaden på muren mot hagen (1. kjelleretasje) der puss og maling har løsnet enkelte steder.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Innsetting av stuevinduer og foldedør inngangsetasje (Strømmen) og godkjenning & dimensjonering av bæring (Arkitekt Anders Eidstuen). Vindu over sittebenk ble fjernet og tettet og erstattet med nytt horisontalt vindu

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tetting av tidligere vindu, utforinger div snekkerarbeid.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura for innsetting og arkitekt

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huset er fundamentert på fjell, så det kommer noe vann inn fra fjellet i maskinrom og tidligere svømmebasseng. Dette kan skje noen ganger i løpet av året. Dersom det blir noen cm, er det installer pumpe som pumper ut. Det som blir igjen siger og tørker.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Dato usikker. Tidligere eier tømte svømmebasseng, lagde gulv og hybel. I tillegg ny leilighet i etasjen over hybel (1. kjelleretasje), kjøkken på tidligere vaskerom. Vi ferdigstilte soverom og sovealkove - mer familievennlig

Loft

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

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

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

Forrige eier søkte og godkjente loft til bad og soverom.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Div dokumenter fra Mesterhus, Engeby Elektro, Rørteam AS (Tom)

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

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Komfyruttaket i kjøkken nede piper svakt, men det fungerer. Stikkontakt på utemurvegg 1. kjelleretg er litt løs

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

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

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

Lys og stikk ute på terrasse. Opplegg til varmepumper

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt opp ekstra avtrekk til bad oppe.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tetting og innsetting av vindu mot nord

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Rommene i forbindelse med svømmebassenget ble innredet til hybel med gjennomgang til hoveddel gjennom 2 dører.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

68 bq/m3 for hybeldel tatt okt-des på vegg ved dør og 68 bq/m3 på gulv i trappeløp underetasje. Måling er også gjort på gulv i bad ved badstu som viser 187bq/m3. Dette er sannsynligvis der det lekker inn til hus og er derfor det er høyere enn de andre.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eldre garasjedør, med reparasjoner. Har vært nogenlunde lik i 5 år.

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Stramming av fjær.

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

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Eier

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

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Parkeringsavtale der den ytterste plassen mot veien i prinsippet kan brukes av noen av naboene.

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Selger har engasjert Radoninspektørene som vil oppdatere anlegg til dagens standard.De garanterer tilfredsstillende målinger over tid samt evt. to forbedringer av verdiene dersom det allikevel skulle overskride 100Bq/m3.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

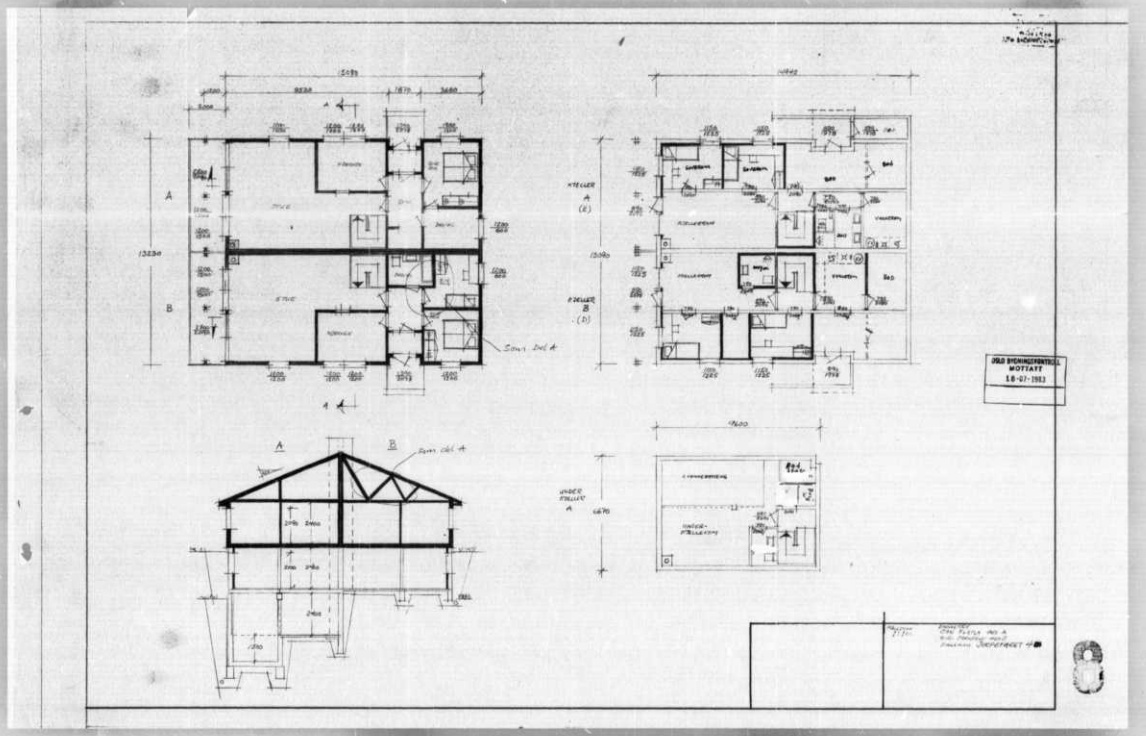
Dato 08.06.2026

Signert av *Sigbjørn Kolberg*

Signert av *Trine Møgster Jørgensen*

Initialer selger:
S K
T M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Plan

snitt

TEGNINGEN ER
MEDFOTOGRAFERT-24X

PLAN-OG BYGNINGSETATEN

Oslo

S-2662

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og midlertidige reguleringsbestemmelser for området langs veien Jerpefaret (gnr. 33,bnr. 921 m.fl.)Oslo kommune.

Vedtaksdato: 19.05.1983
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198302123
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V200686, V220895

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDENE LANGS VEIEN JERPEFARET, GNR.33, BNR. 921 M. FL. (DEL AV FORTETTINGSOMRÅDE, FELT III, HOLMENKOLLEN), OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområde for boliger
- Friområde - park
- Fellesareal - avkjørsel, parkering, gangvei, lek

§ 3. Før det innsendes søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger, må det foreligge bebyggelsesplan for vedkommende eiendom godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Maksimum 4 boligenheter kan "knyttes sammen". Hver boligenhet bør ved volum markeres i eksteriøret slik at blokkformer unngås. Der fellesarealer ikke er regulert, må det i bebyggelsesplanen avsettes arealer for atkomst, parkering og lek som skal være felles for eksisterende og ny bebyggelse på eiendommen, jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Lekearealer skal avsettes med ca. 25 m2 pr. boligenhet.

§ 4. Maks. utnyttelsesgrad er 0,25.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse plan i måle 1:500 for den ubebygde del av tomten med bl.a. inntegning av eksisterende vegetasjon, jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Ny bebyggelse skal søkes plassert slik at verdifull vegetasjon og opprinnelig terreng i størst mulig grad bevares. Bebyggelsen skal søkes plassert slik at erosjon unngås og på en slik måte at det er mulig å gjenskape tomtens grønne karakter der dette i byggeperioden er ødelagt.

§ 6. Om antall biloppstillingsplasser vises det til vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

§ 7. Felles avkjørsel fra Lillevannsveien 36 b er felles for Lillevannsveien 36 a og b (33/907, 1137). Felles areal - parkering ved Jerpefaret 18 er felles for Jerpefaret 16, 18 og 20 (33/1024, 974, 973). Felles avkjørsel fra snuplassen er felles for Jerpefaret 25 og 27 (33/975, 958).
Fellesarealene på Jerpefaret 11, 13, 15, 17 og 19 (33/921, 1059, 1936, 1542, 896) er felles for de samme eiendommer.

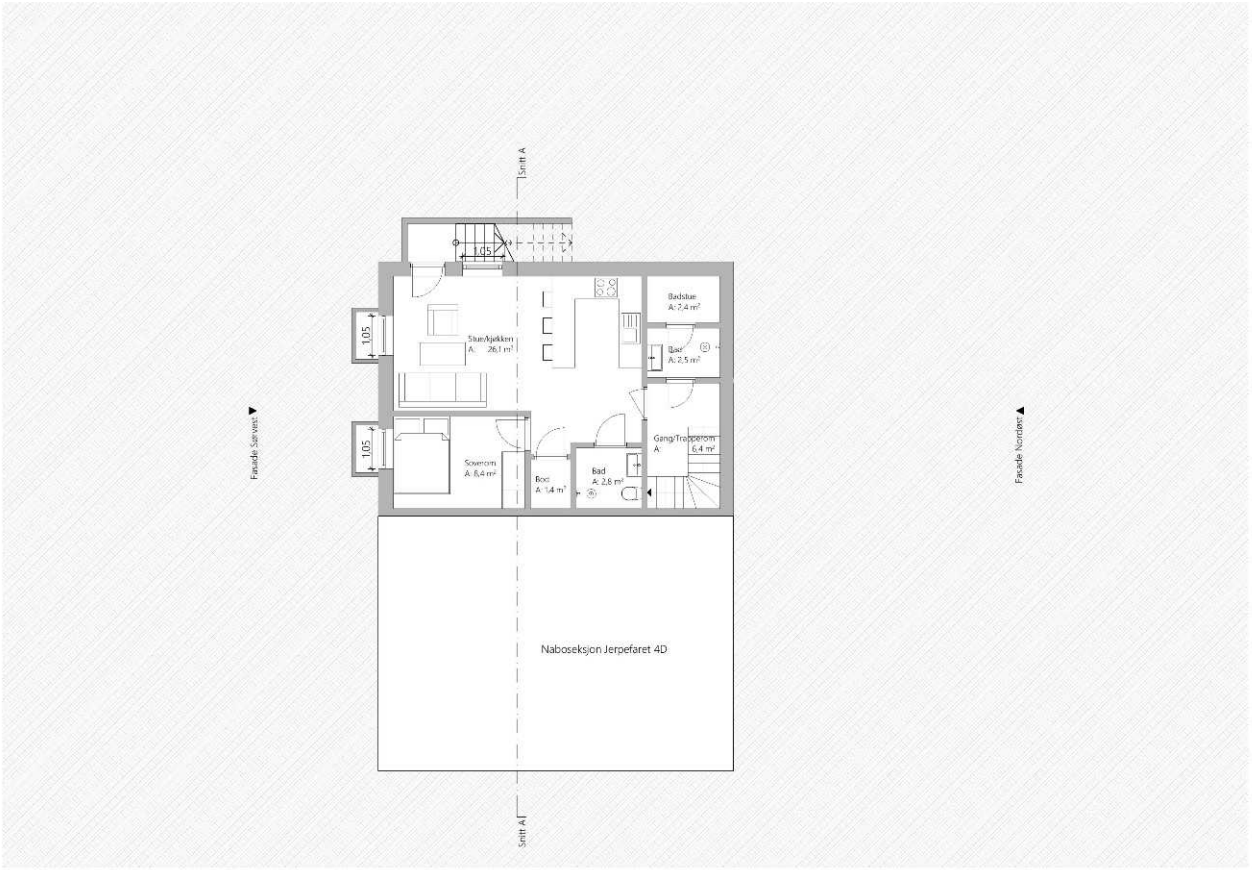
§ 8. Før gravetillatelse gis må grunneier angi hvordan man vil parkere maskiner og biler samt lagre masser etc. i anleggsperioden.

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER I HENHOLD TIL BYGNINGSLOVENS PARAGRAF 31 NR.3 FOR NY BEBYGGELSE PÅ OMRÅDENE LANGS VEIEN JERPEFARET, GNR 33 BNR 921 M. FL.

§ 2. Disse bestemmelser gjelder for det området som er avmerket på kartet.

§ 6. Ny bebyggelse tillates ikke oppført før Lillevannsveien er utbedret i henhold til reguleringsplan stadfestet 13. november 1981, s-2568.

§ 9. Disse midlertidige bestemmelser gjelder inntil 10 år fra stadfestingsdato.



Kjellerplan 1:100

Tegningsnr: A20-00	Revisjon nr: 02
Type tegning: Kjellerplan	

	W	Søknad	27.04.21	JSR	FJB
	01	Nabovarsel	08.04.21	JSR	FJB
Rev	Ver	Revisjon	Dato	Sign.	Kontr.

Prosjekterende:
studio HEIMAT
jsr@studioheimat.no
+47 928 48 730

Fase:
Nabovarsel/Søknad

Tiltakshaver:
Jan Henriksen Fossedal
jan@netserv.no

Prosjekt:
Bruksendring Loft
Jerpefaret 4E
0788 Oslo

Prosjektnr: 025	Gnr./Bnr./Festenr.: 33/2332
Dato: 27.04.2021	Sign.: JSR
Målestokk: 1:100 på A3	Kontrollert: JSR
Type tegning: Kjellerplan	Tegningsnr.: A20-00

Plan- og bygningsetaten

Oslo

STUDIO HEIMAT AS
Ringgata 5B
0577 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.07.2021
	202107340 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Casper Gavin	

Adresse:	JERPEFARET 4E	Eiendom:	33/2352/0/0
Tiltakshaver:	JAN HENRIKSEN FOSSEDAL	Søker:	STUDIO HEIMAT AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Jerpefaret 4 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft og kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 29.06.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202107340			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Loftsplan	A20-01	27.04.2021	1/10
Kjellerplan	A20-00	27.04.2021	1/11
Snitt A-A	A30-01	27.04.2021	1/12
Fasade Sørvest og Nordøst	A40-01	20.05.2021	4/4
Fasade Nordvest	A40-02	20.05.2021	4/5

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Casper Gavin - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
JAN HENRIKSEN FOSSEDAL, JERPEFARET 4 E, 0788 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Dato: 29.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533870
Deres ref: 9245065

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 33, BNR. 2352.

Vi viser til bestilling av 28.05.2026 for eiendom gnr. 33, bnr. 2352.

GNR. 33 BNR. 2352

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.03.1984.

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

369 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

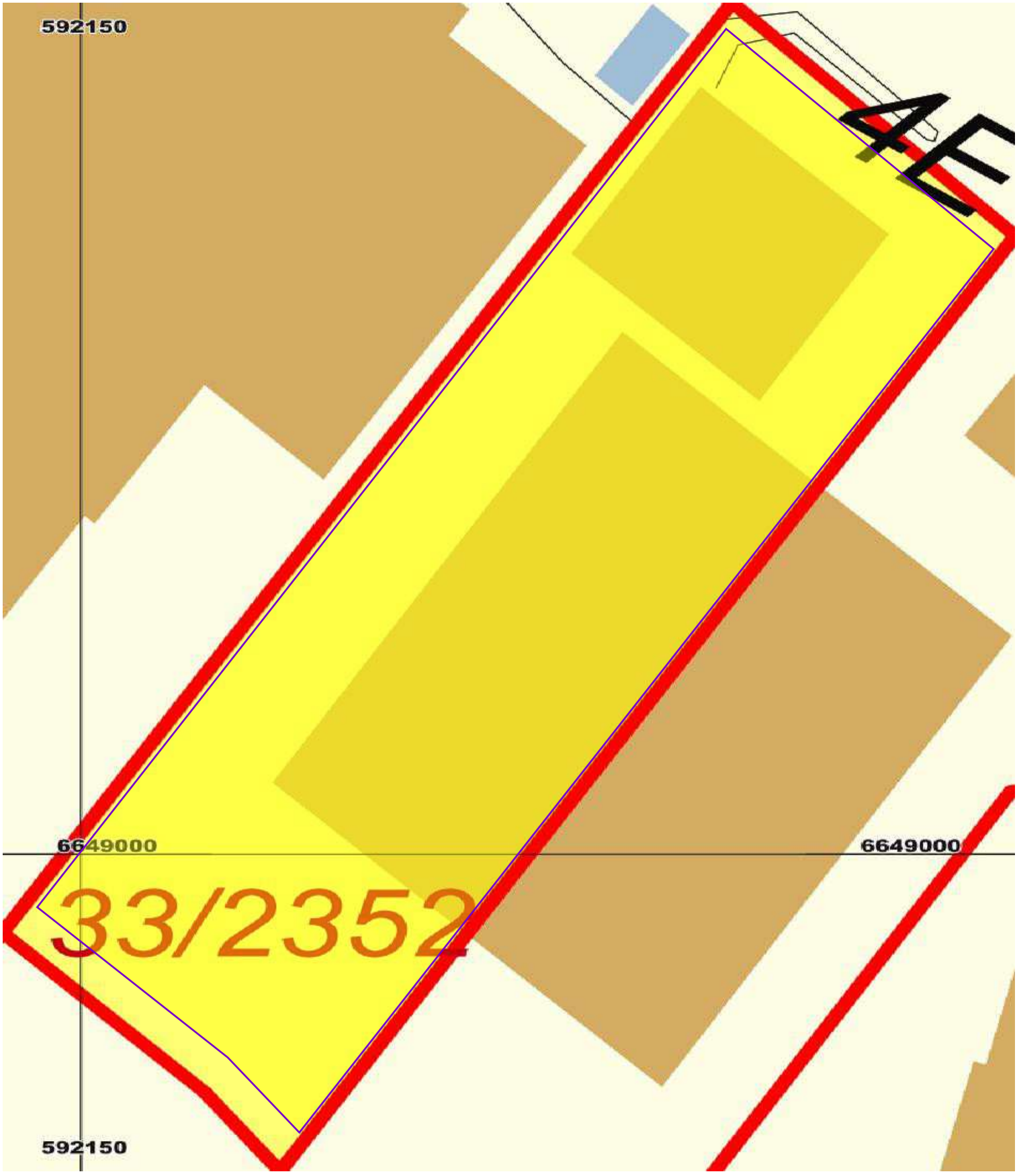
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

Oslo Kommune
Plan- og Bygningsetaten
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT:

ARB/BYGN	Tomannsbolig				JOURN.NR	79/3573
ADRESSE	Jerpefaret 4				GNR 33	BNR 2178 2352
BYGGHERRE	Jon Flatla og Siri Farnfeldt				BYGN.ENH.NR	80872429
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	IGGETILL.	BRUKSTILL.	FERDIGBESIKT	
					7/9-84	

Eiere: Siri Farnfeldt, Jerpefaret 4 D, 33/2178
og Tor Einstad, Jerpefaret 4E, 33/2352
altså:
Gnr. 33 bnr. 2178, Jerpefaret 4D, bygn.nr. 80872429 og
Gnr. 33 bnr. 2352, Jerpefaret 4E —"— 80872437

Saken mangler gjenstår eller ferdigbesiktigelse, men nota nr. 2562/83, kr. 425 og nota nr. 3835/83 kr 1820,- kan ikke ses å være betalt.

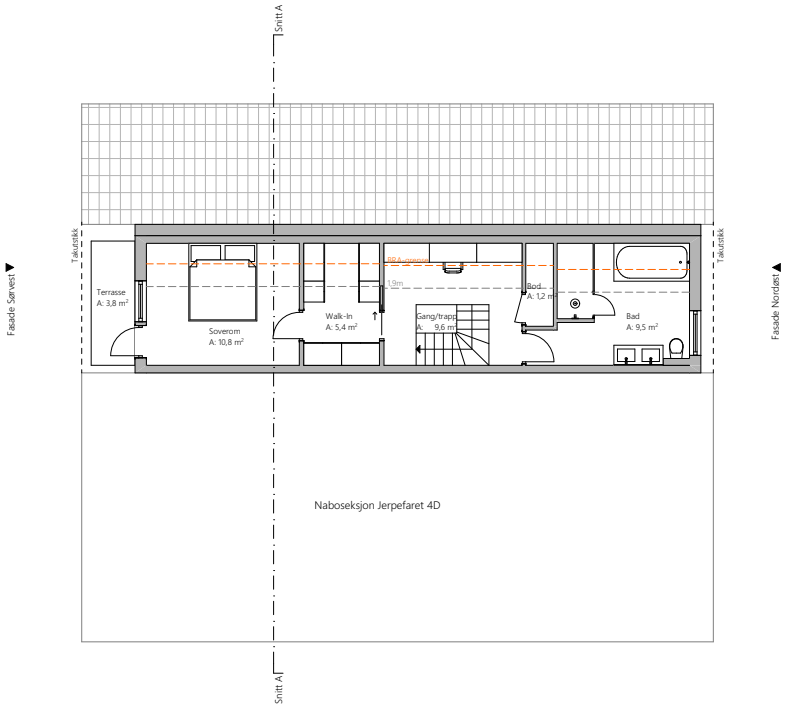
GAB og andre meldinger sendt.

Saken henlegges uten ferdigattest.

Oslo, 06.11.92.
Ann Flatla

REG/MELD V/E.PROSJ	GAB	SKATTETAKST	VANNAVGIFT		BESIKTIGELSE	BESIKTIGELSE

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON	FORELØBIG BEHANDLING DATO	FORELØBIG BEHANDLING SAKSBEH	FERDIGBEHANDLING DATO	FERDIGBEHANDLING SAKSBEH
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST	06.11.92	S.F.	23.12.92	S.F.
SAKEN UTGÅR: MAKULERES / ARKIVERES				
SANERES/SENDES FILMARKIV			—"—	"



Loftsplan 1:100.

Tegningsnr.	Revisjon nr.
A20-01	02

Type tegning
Loftsplan

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr
	02	Søknad	27.04.21	JSB	JSB
	01	Nabovarsel	08.04.21	JSB	JSB

Prosjekterende

studio HEIMAT
jsb@studioheimat.no
+47 926 48 700

Fase
Nabovarsel/Søknad

Tiltakshaver:

Jan Henriksen Fossedal
jan@netserv.no

Prosjekt:

Bruksendring Loft
Jerpefaret 4E
0788 Oslo

Prosjektnr	Gnr./Bnr./Festenr.:
025	33/2352
Dato: 27.04.2021	Sign.: JSB
Målestokk 1:100 på A3	Kontroll JSB
Type tegning: Loftsplan	Tegningsnr. A20-01

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Jerpefaret 4 D				JOUR.NR.	88/102657
ARB.'S ART	Nybygg - garasje				GNR./BNR.	033/2178
BYGGHERRE	Siri Jarnfeldt, Jerpefaret 4 D, 0393 Oslo				BYGN.ENH.NR	81096139
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		14.09.88	29.11.89			

Gebyr er betalt.

Etter byggetillatelse er det ingen meldinger i saken. Byggherren kontaktes i juni 94 pr. tlf.: Garasjen(e) har ikke kommet til utførelse slik som byggemeldt, det er kun oppført en enkelgarasje inn mot huset i området som er avmerket med orange (godkjent plassering) på kartet i saken. Oppmålingsvesenet har vært på stedet og kontrollert beliggenheten som O.K. Kfr. rapport d.21.01.92. Det er over lenger tid forsøkt å fremskaffe en tegning av ny garasje uten at dette har lykkes. Inntegning i kartverket besørges ved flyfoto-ajourføring. Eksisterende tegning kan ikke brukes for arkiv, og saken henlegges uten bygg-tegning men med kart som referanse for arbeidssted.
Det er bekreftet av kontrollør/oppmåler at garasjen virker riktig bygget og ikke er til sjenanse.

Konklusjon: Saken kan henlegges uten ferdigattest.

5. oktober 1994. Dag Hovland

Dag Hovland

Attestert, Oslo 7/10-94

Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X	X	X			

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			05.10.94	Dag H
SAKEN UTGÅR: ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			05.10.94	Dag H
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Jonny Paulsrud
Fiolveien

1640 RÅDE

Dato: 13 FEB 1990

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9702850-10 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Øyvind Nesbakken	Arkivkode:

Byggeplass:	JERPEFARET 4 E	Eiendom:	33/2352//0
Tiltakshaver:	Eimstad, Tor	Adresse:	Jerpefaret 4E Tlf: 22141335, 0393
Søker:	Eimstad, Tor	Adresse:	Jerpefaret 4E Tlf: 22141335, 0393
Tiltakstype:	garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

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

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

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

Avdeling Vest
Vest Byggekontroll

Svein Oddby
Seksjonsleder

Øyvind Nesbakken
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Vest Byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

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

Oslo

S-516

Regulering av Jerpefaret vei 1088 + del av vei 1092.

S-516 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.02.1954

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195401696

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V220481

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Jarnfeldt/Eimstad
Jerpefaret 4 D og E

0393 OSLO

Sverre Mork
Jerpefaret 4 D

0393 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	870102621	93/4665

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	8. februar 1993

Arbeidssted : 033/2352 Jerpefaret 4 D+E
Byggherre : Jarnfeldt/Eimstad, Jerpefaret 4 D+E
Arbeidets art: UTVIDELSE AV TERRASSE

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installsajon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Tore Ilseng
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jack C. Evrin siv. ark.
Trosterudveien 33 F
0778 OSLO

Dato: 15.11.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201206502-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Murtaza Hussain	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JERPEFARET 4E	Eiendom:	33/2352/0/0
Tiltakshaver:	Jan Henriksen Fossedal	Adresse:	Jerpefaret 4 E, 0788 OSLO
Søker:	Jack C. Evrin siv. ark.	Adresse:	Trosterudveien 33 F, 0778 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - JERPEFARET 4 E

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 13.11.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

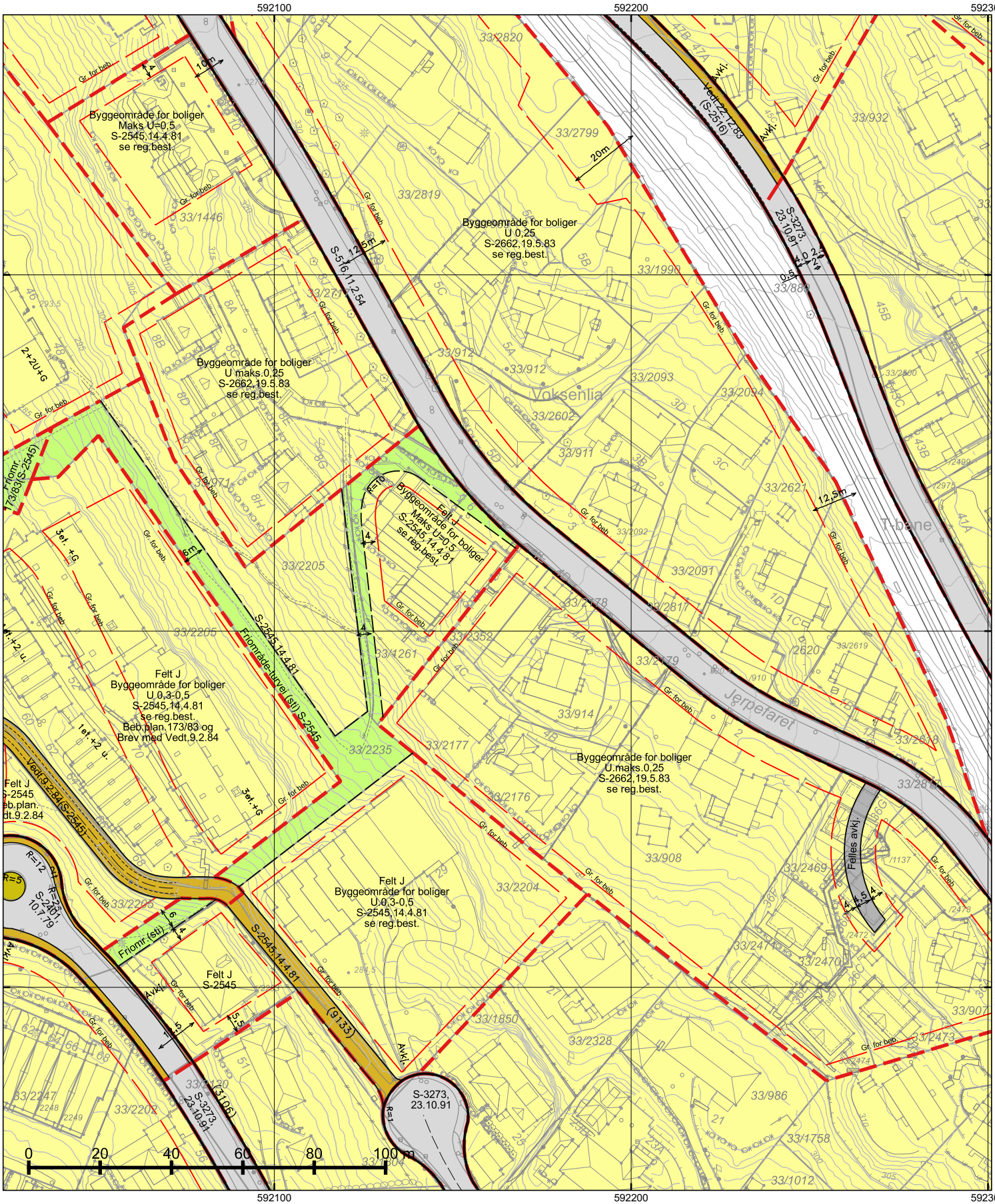
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.11.2012 av:

Murtaza Hussain - Saksbehandler
Jostein Eidsvåg - for enhetsleder Anne Torill Halse

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Jan Henriksen Fossedal, Jerpefaret 4 E, 0788 OSLO, jan@netserv.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.05.2026
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.

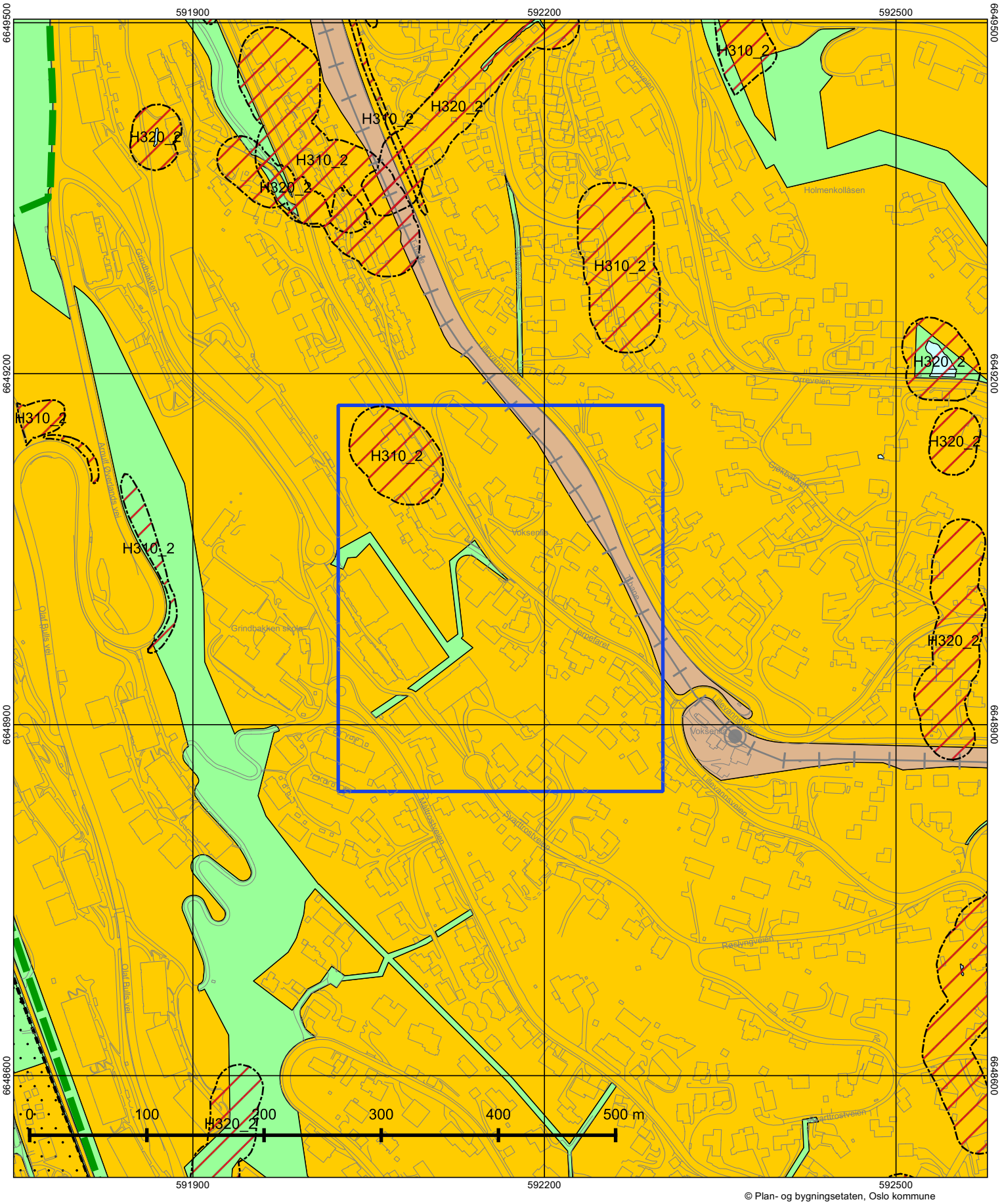
PlottID/Best.nr: 158665/ 86533870
Adresse: Jerpefaret 4
Gnr/Bnr: 33/2352
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158665/86533870
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



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jerpefaret 4 E, 0788 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 2352, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260190

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 905 69 431

E-post: lillian.nerlinger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
