PRIVATMEGLEREN
INFINITA

RUNDTJERNVEIEN 52 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Energiattest

Reguleringskart

Likningsverdi

Ferdigattester

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT / EIERSKIFTERAPPORT

Rundtjernveien 52A
0672 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
21	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Matthew Steinar Aakerøy
Dato: 01/06/2025

Solborgveien 11
Moss 1528
93038046
matthew@pro-tax.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:143, Bnr: 84
Hjemmelshaver:	Bernt Walther Bertelsen & Mette Bertelsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1136,1 (seksjonering pågår) m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Bolig m.tilh. anlegg
Offentl. avg. pr. år:	Ikke innhentet
Forsikringsforhold:	Ikke innhentet
Ligningsverdi:	Ikke innhentet
Byggeår:	1968

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.05.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. Tilkomsten til de vurderte bygningsdelene var gjennomgående god, med unntak av et mindre kryploft med adkomst via inspeksjonsluke i vegg fra trapperom i 2. etasje. Tilkomsten her var hindret på grunn av løsøre. Møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Selveiet tomt på 1136 m². Se for øvrig informasjon om pågående seksjonering. Tomten er i hovedsak flat i midtre del, men skråner mot nord og vest. Utearealene består av plenarealer, prydbusker, trær og opparbeidet beplantning. Det er hellelagt uteplass ved inngangspartiet og på hagesiden, samt ved biloppstillingsplassen foran garasjen. Eiendommen fremstår med et pent og lunt preg, med gode solforhold og skjermet beliggenhet.

OM BYGGEMETODEN:
Byggemåte (hovedkonstruksjoner)
Boligen er opprinnelig oppført med trekonstruksjoner over krypkjeller på grunnmur og punktfundamenter av murverk. Grunnmur er utvendig pusset. Tilbygg av nyere dato er fundamentert med støpt ringmur.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående panel.
Etasjeskillere av trebjelkelag.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Ytterdører og vinduer av tre. Vinduer i 1. og 2. etasje er utvendig beslått med aluminium.
Terrasse av trekonstruksjoner.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med et godt vedlikeholdsnivå og i gjennomgående normalt god stand på befaringstidspunktet. I følge opplysninger fra hjemmelshaver er 1. etasje nylig oppgradert i sin helhet, og det samme gjelder både utvendig kledning og taktekking. Kjeller og 2. etasje er av eldre dato, men fremstår i normalt god stand vurdert ut fra alder og forventet bruksslitasje.
Det ble ikke registrert eller avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.
For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektriske varmekabler i deler av kjeller, stue/spisestue, kjøkken, WC og soverom 1. etg, samt 2. ETG.!!
Peis/ildsted i stue 2. etg.
Varmepumpe spisestue 1. etg.
Elektrisk oppvarming/panelovner.

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon.
Mekanisk avtrekkshette er montert på kjøkken.

TEKNISK:
Sikringsskap plassert på vegg bak tørketrommel i kjeller, på vegg i entre og på vegg i trapperom 2. etg.
Hovedstoppekran for vann plassert i vegg på bad i kjeller, med tilkomst via inspeksjonsluke.
Ventilasjonsaggregat plassert på loft.

ROMHØYDE:
Kjeller:
Romhøyden i kjelleren varierer noe, med et gjennomsnitt på ca. 1,95 m.

1. etg.:
Entre: ca. 2,32 m.
WC: ca. 2,24 m.
Kjøkken: ca. 2,38 m.
Stue/spisestue: ca. 2,31 m.
Soverom/walk-in: ca. 2,34 m.

2. etg.:
Bad: ca. 2,35 m.
Trapperom: ca. 2.44 m.
Stue: ca. 2.44 m.
Varierende høyder grunnet skrå himling i øvrige rom, opptil ca. 2.45 - 2.47 m.

Avvik i forhold til romhøyder kan forekomme.

PARKERING:
Tilbygget garasje med plass til en bil, samt biloppstilling på egen tomt.
Ellers parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

BOD:
Boligen har en utvendig bod på ca. 7 m² med tilkomst fra både garasje og terrasse.
I tillegg finnes en grovbod i kjelleren på ca. 11 m² og en annen bod på ca. 6 m².

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

DOKUMENTKONTROLL:

Fremlagt dokumentasjon.
PropCloud.no
Seiendom.no
Hjemmelshavers opplysninger.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

2. etg.:
Gulv: Fliser på bad, parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, innslag av malte/pussede flater, ellers trepanel.
Himling: Trepanel.

1. etg.:
Gulv: Skifer på entre og wc, parkett i øvrige rom.
Vegger: Malte flater.
Himling: Malte flater, innfelte downlights i wc, entre, kjøkken, stue og spisestue.

Kjeller:
Gulv: Fliser, ubehandlet betong i en bod.
Vegger: Fliser på deler av bad, trepanel i badstu, ubehandlet betong o en bod, ellers malte/pussede flater.
Himling: Ubehandlet betong i en bod, trepanel i badstu, trepanel i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

I henhold til forskriften til avhendingsloven er det ikke spesifikke krav om å vurdere "Andre rom" i tilstandsrapporten. Denne rapporten fokuserer på de rom og bygningsdeler som omfattes av forskriftens vurderingskrav. Da det ikke er angitt spesifikke krav for "Andre rom", er disse derfor ikke vurdert i rapporten. Kjøper har imidlertid i henhold til avhendingsloven § 3-9 et ansvar for å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen før kjøp. Dette innebærer at områder som ikke omfattes av tilstandsrapporten, bør inspiseres av kjøperen selv.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc., og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller, møbler etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarging/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Undertegnede bemerker imidlertid at det ved enkel visuell befaring er det likevel registrert avskalling i betong og eksponert armering med pågående korrosjon i en indre bod i kjeller.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med boligsalg/eierskifte for å identifisere eventuelle feil og mangler i henhold til Avhendingsloven, sist revidert 01.01.2022.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver informerer at:

- Toalett i 1. etasje er fra ca. 2020
- Kjøkken er oppgradert i 2020
- Vann- og avløpsanlegg er byttet gradvis etter overtakelse i 1994, og siste tiltak er fra ca. 2020
- Vinduer, dører og utvendig kledning er fra 2020
- Renner, nedløp og beslag er fra 2020
- EL-anlegg i 1. etasje er fra 2020
- Bad i 2. etasje er fra ca. 2000
- Ildsted er etablert i 2000
- Terrasse/altaner er oppgradert i 1998
- Bad i kjeller er fra ca. 1996
- EL-anlegg i kjeller og 2. etasje er fra ca. 1995
- Taktekking er fra 1995
- Piper ble rehabilitert i 1995 med nye foringer og pipeløp over tak

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. etg	89				89	
1. etg.	118	29		91	89	29
Kjeller	47				29	18
SUM BYGNING	254	29		91	207	47
SUM BRA	283					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

2. etg.: Trapperom, bad, stue, soverom x 4
1. etg.: Entre, wc, soverom, walk-in garderobe, stue, spisestue, kjøkken
Kjeller: Trapperom, bad, badstu, gang, bod x 2

BRA-e:

Garasje, bod.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealoppmåling er utført med laserskanner (LiDAR) type Matterport Pro3 (kl.1 IEC 60825-1:2014). Punktsky fra laserskanning er importert til Revit, der boligen er målt opp iht. NS 3940:2023. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Boligen har kjellerboder med gulvflater på ca. 6 m² og ca. 11 m², samt en bod bak garasjen med gulvflate på ca. 7 m².
I tillegg finnes et mindre kryploft med tilkomst fra trapperom i 2. etasje, samt et uinnredet loft. Loftarealene er ikke måleverdige på grunn av utilstrekkelig fri høyde.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

GARASJE / UTHUS:

Tilbygget garasje
Garasjen har støpt betonggulv direkte på fjell, iht. byggesakstegninger i kommunens innsynstjeneste.
Yttervegger er oppført av murte blokker, utvendig kledd med teglstein i front og pusset på siden mot nabotomt.
Skillevegg mot bakenforliggende bod er av trekonstruksjon.
Taket er et asymmetrisk saltak av trekonstruksjoner, tekket med takstein mot gate og korrugerte plater mot terrasse.

Ved enkel visuell befaring er det registrert tegn til lekkasje i himling og yttervegg.
Ifølge hjemmelshaver har det tidligere vært en lekkasje i garasjetaket, som ble utbedret i forbindelse med takomlegging i 2021.

Garasjen er ikke nærmere vurdert og er ikke gitt tilstandsgrad.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

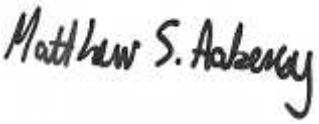
---

Ansvarlig for rapporten:

Matthew Steinar Aakerøy

Over 20 års variert erfaring fra byggebransjen.
Bygg-/tømrermester, Fagskoleingeniør, BMTF sertifisert takstmann.

01/06/2025



Matthew Steinar Aakerøy

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Fundament:
Boligen er fundamentert med grunnmur og punktfundamenter av murverk i den opprinnelige delen, samt støpt ringmur i tilbygg.
Det er stedvis registrert fjell i dagen i krypkjelleren, men det var ikke tilkomst til hele arealet. Terrenget under boligen var delvis dekket av løsmasser, noe som begrenset muligheten for fullstendig visuell inspeksjon.
Nedgravde fundamenter er ikke synlige og er derfor ikke vurdert. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til setninger i bygningen, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur:
Opprinnelig del av boligen har grunnmur av murverk, utvendig pusset. Tilbygg har grunnmur bestående av ringmurselementer.
Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for inspeksjon, blant annet under terrasse, i nedgravde/overbygde partier og der tilkomst på innvendig side var hindret i krypkjeller. Ved befaring ble det registrert riss og stedvis avflassing og avskalling i overflater både utvendig og innvendig, samt forekomster av saltutslag og fuktskjolder innvendig.

Drenering:
Alder og utførelse på eksisterende drenering er ukjent. Nåværende eier har bodd i eiendommen siden 1994 og opplyser ikke å ha gjennomført tiltak knyttet til drenering. Det ble ikke registrert synlig knasteplast eller annen moderne fuktsikring på utvendig grunnmur.
Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng, ble det registrert forhøyede fuktverdier i enkelte områder. Det ble også observert saltutslag og fuktmerker på innvendig grunnmur, særlig i nedkant av vegg og på gulv.
Mulig årsak til forhøyede verdier kan være fuktopptrekk fra grunnen som følge av manglende fuktsperre eller fuktsikring under vegger eller grunnmur. En annen mulig årsak til høy fuktighet i nedre del av murveggene kan være svikt i dreneringen.
På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, ettersom datidens byggeskikk normalt ikke innebar tilstrekkelig fuktsikring med knasteplast og drensrør, slik dagens praksis tilsier.
En skal videre være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel med naturlig aldring og begrenset forventet levetid. For inspeksjonen er det en klar begrensning at selve drenssystemet ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for visuell kontroll, og funksjonen kan derfor ikke vurderes med sikkerhet.

TG2 er gitt på grunnlag av registrerte fuktmerker, saltutslag og forhøyede fuktverdier på innvendig grunnmur, samt avskalling og riss i overflater utvendig og innvendig. Rissene vurderes som normale for alderen og ikke som tegn til konstruksjonssvikt. Det er ikke kjent om drenering er utført, men dagens krav til fuktsikring er uansett ikke oppfylt. Kjellerkonstruksjonene vurderes å tåle den observerte fuktbelastningen, og kjelleren er ikke innredet for varig opphold. Det anbefales å overvåke forholdene over tid. Drenering, eller utbedring av drenering, kan vurderes dersom fuktpåvirkningen øker eller dersom kjelleren ønskes tatt i bruk til varig opphold.

Merknader: Normal tid før spyling av drensledning og kontroll av drenskum er gjennomsnittlig ca. 3 år.
Normal tid før utbedring (drensledning og omfylling skiftes ut etter oppgraving, avledning av vann vekk fra bygningen etableres, kapilærbrytende sjikt etableres) er gjennomsnittlig ca 40 år.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligen har en krypkjeller under original del, med tilkomst via luke i gulv i garasje. Grunnet begrenset høyde i krypkjelleren og avstengt areal, var tilkomsten begrenset, og det var ikke mulig å inspisere hele arealet fra innsiden. I tilgjengelige deler ble det stedvis observert fjell i dagen. Grunnen under boligen var tilsmusset, noe som vanskeliggjorde fullstendig visuell kontroll. Det ble ikke registrert fuktsperre mot grunnen.

Målt relativ luftfuktighet i krypkjelleren var 20,6?% ved 13,3?°C, mot 27?% ved 21,7?°C i uteluften. Forskjellen vurderes å indikere lav luftutskiftning. Det ble ikke registrert ventiler i ytterveggene. Målt luftfuktighet i krypkjelleren vurderes som akseptabel, men dette vil kunne variere naturlig med sesong.

Måling med fuktindikator i treverk viste moderat forhøyet fuktverdi (17,5??%), som vurderes som risikosone. Det ble ikke påvist skader i treverk eller symptomer på aktivitet fra zoologiske eller biologiske skadegjørere.

Synlgie understøttelser består av stablet teglstein og tresøyler ført ned til grunnen. Basert på visuell vurdering fremstår løsningene som opprinnelige eller av tilsvarende alder som øvrig konstruksjon, og vurderes ikke som provisoriske. Det ble ikke registrert tegn til svikt, setninger eller andre skader.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, på bakgrunn av registrert fuktverdi, mangelfull ventilasjon og begrenset innvendig inspeksjon som gir uavklart tilstand av fuktutsatt konstruksjon. Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig, men det anbefales jevnlig overvåking av fuktforholdene i krypkjelleren gjennom året for å følge eventuelle sesongvariasjoner. Eventuelt kan sanntidsovervåking med sensorer vurderes for løpende kontroll og tidlig varsling.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget rundt bygningen heller stedvis ikke slik anbefalt. Generelt bør terreng ha fall bort fra grunnmur for å sikre rask bortledning av overflatevann og redusere belastning på eventuelle fuktsikrings- eller dreneringstiltak.

TG2 gis, iht. NS3600, med bakgrunn i at terreng stedvis mangler anbefalt fall bort fra grunnmur. Dette er vanlig for eldre bygninger og kan øke risikoen for fukt mot konstruksjoner under terreng. Det anbefales enkle tiltak der vann ledes mot grunnmur, som justering av terreng eller etablering av drensrenner for å lede overflatevann bort.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

©mstr.no

www.bmtf.no

Selve veggkonstruksjonene ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep/åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Veggkonstruksjonene er derfor kun vurdert ved visuell besiktigelse, i tillegg til enkle registreringer/målinger som beskrevet under. Det var dagslys under befaringen, fasaden/kledningen er vurdert fra bakkenivå.

Yttervegger er oppført som bindingsverk av trekonstruksjoner. Ifølge informasjon mottatt fra hjemmelshaver, ble utvendig kledning skiftet i 2020, samt at det ble etterisolert med 70mm.

Det er registrert luftespalte bak kledningen, samt spalte mellom kledning og vannbrett. På husets vestre fasade er imidlertid vindusomrammingen utført med dekkbord av tre som ligger over kledningen. På generelt grunnlag er det ikke mulig å fastslå om luftingen er tilstrekkelig bak kledningsflatene uten omfattende inngrep i ytterveggen. Det er ikke observert skader som tyder på utilstrekkelig lufting.

Trekledningen er undersøkt ved stikktaking på tilfeldig utvalgte, typiske skadesteder, uten at det er registrert skader eller råte.

Merknader: Normal levetid ytterveggskonstruksjon av bindingsverk av tre før reparasjon (ødelagte deler skiftes ut) er gjennomsnittlig ca 60 år.
Normal tid før vedlikehold av malt trekledning (kledning vaskes og påføres egnet soppdrepende middel, løs maling og evt. nedbrutt trevirke erstattes med friskt tre, trekledning overflatebehandles med maling) er gjennomsnittlig ca. 9 år.
Normal levetid før utskifting av trekledning (ny kledning og vindsperre monteres etter prinsippet om totrinns tetting) er gjennomsnittlig ca 50 år.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører har karmer og rammer av tre. I 1. og 2. etasje er disse utvendig beslått med aluminium.
Ifølge opplysninger fra hjemmelshaver er vinduene i 1. og 2. etasje fra 2020, mens vinduene i kjelleren er av eldre dato uten tydelig datomerking. Hovedinngangsdør og ytterdør til bod er av tre med glassfelt, hvor hovedinngangsdøren ifølge hjemmelshaver også er fra 2020.
Døren mellom garasje og bakenforliggende bod er av tre og brannklassifisert B30.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og ytterdører. Det ble ikke avdekket punkterte glass eller andre svekkelser som krever strakstiltak. Normal bruksslitasje på kjellervinduer ift. alder.

Det er registrert beslag under vinduet som går rett inn i veggen uten oppbrett. I henhold til vanlig bransjestandard skal beslagets ende ha oppbrett for å hindre at vann ledes inn i konstruksjonen. Manglende oppbrett kan derfor øke risikoen for vanninntrengning. Registreringen er gjort gjennom en liten åpning (ca. 5–6 mm) under omrammingen, og det tas derfor forbehold om at det kan være utført annen løsning under vinduet, for eksempel membran eller tilsvarende fuktsikring, som ikke kunne fastslås ved befaringen.

Omramming rundt vinduer er undersøkt ved stikktaking på tilfeldig utvalgte typiske skadesteder, uten at det er registrert skader eller råte.

TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for kjellervinduer vurderes oppbrukt og manglene oppbrett på beslag under vinduer som kan øke risikone for vannintrenging. Eldre vinduer har normalt lavere isolasjonsverdi enn dagens produkter, men dette vurderes ikke som et avvik. Utskfiting av kjellervinduer må imidlertid påregnes på sikt. Det anbefales å ta rede på løsning bak kledningen, og om det er annen fuktsikring som hindrer vann som evt. ledes inn fra å kunne trenge inn i veggkonsruksjonene. Dersom det ikke er utført kompenserende tiltak, bør vannbrettbeslag under vinduer skiftes til type med oppbrett i ender.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Normal tid før kontroll og justering av vinduer og ytterdører er gjennomsnittlig ca. 5 år (pakninger tørker ut over tid og reduserer u-verdien, jevnlig kontroll av vindus-/dørbeslag anses som viktig).
Normal tid før reparasjon av malte trevinduer og ytterdører av tre (lås maling fjernes, det påføres to strøk maling, ved behov også innvendig) er gjennomsnittlig ca. 4 år.
Normaltid før utskifting av trevinduer er gjennomsnittlig ca. 40 år.
Normaltid før utskifting av ytterdører av tre er gjennomsnittlig ca. 30 år.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Bygningen har saltak av trekonstruksjoner, antatt isolert etter byggeskikk gjeldende ved oppføringstidspunktet.
Taket er tekket med betongtakstein.
Det er registrert luftespalter i gesims.

Takkonstruksjonen er lukket og kunne ikke vurderes utover visuell kontroll fra utsiden. Inspeksjon ble utført fra bakkenivå; kontroll fra takflate ble ikke gjennomført grunnet tilgjengelighet og sikkerhet. Ingen synlige tegn til deformasjon eller skade ble registrert ved visuell kontroll, men det tas forbehold om begrenset innsyn. Vurdering av tetthet rundt gjennomføringer var ikke mulig fra bakkenivå, da dette krever nærmere tilkomst.

Hjemmelshaver opplyser at taktekking på boligen ble lagt om i 1995/1996. Det er fremlagt skaderapport fra saneringsfirma og dokumentasjon på etterfølgende tetting utført av blikkenslager. Det er ikke opplyst om øvrige arbeider på takkonstruksjonen.

TG2 gis, iht. NS 3600, med bakgrunn i at takkonstruksjonen er en lukket, fuktutsatt konstruksjon uten nærgående inspeksjonsmulighet. Mer enn halvparten av gjennomsnittlig forventet levetid for taktekking er oppbrukt. Det anbefales jevnlig kontroll av tak og tekking.

Merknader: Normal tid før utskifting av ødelagte taksteiner (steiner som er ødelagt, fjernes og erstattes med steiner av samme type) er gjennomsnittlig ca. 20 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein (steiner, sløyfer, lekter og undertaksbelegg fjernes, evt. skader på undertak repareres, tekking bygges opp på nytt) er gjennomsnittlig ca. 45 år.
Normal tid før maling av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk (løs maling skrapes av, det flekkes med primer og males med ett strøk) er gjennomsnittlig ca. 8 år.
Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk (gamle beslag demonteres og erstattes med nye) er gjennomsnittlig ca. 25 år.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1995/1996

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Hjemmelshaver informerer at taktekkingen på boligen ble lagt om i 1995/1996.

Da det er vurdert som ikke sikkerhetsforsvalig å inspisere undertaket, har det ikke vært mulig å kontrollere forskriftens sjekkpunkter.
Det informeres imidlertid om at det ved innvendig inspeksjon på loft ble observert et hull i både undertaket og undertaksbelegget, hvor man kan se rett opp til undersiden av taksteinen. Årsaken til at åpningen er utført er ikke kjent.

TG2 gis, iht. NS 3600, med bakgrunn i at undertaket er en fuktutsatt konstruksjon uten nærgående inspeksjonsmulighet, samt registrert hull i undertaket og undertaksbelegget. På befaringsdagen ble det ikke observert tegn til fukt i området rundt åpningen, men hullet utgjør en svekkelse av undertakets funksjon som sekundært vannavvisende sjikt. Det anbefales at åpningen tettes.

Merknader: Se punkt om taktekking for informasjon om forventet levetid og vedlikeholdsintervaller.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Boligen har kaldt loft med tilkomst via luke i trapperom i 2. etasje.
I tillegg finnes et mindre kryploft bak knevegg i samme rom, med inspeksjonsluke i vegg.
Kryploftet lot seg ikke inspisere da tilkomst var utilgjengelig som følge av fullt oppstablet løsøre.

Loftet er uinnredet, med synlig bordkledd undertak i himlingen og gulv av trebord.
Lufting i gesimskasser og ventiler i gavl er registrert både ved utvendig observasjon og på loftet.

Det er registrert tekniske gjennomføringer, blant annet ventilasjonskanaler. Vurdering av tekniske gjennomføringers utførelse må normalt skje fra yttersiden, og dette lot seg ikke gjøre da det ikke var forsvarlig å gå på taket. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller lekkasjer rundt gjennomføringene ved visuell kontroll fra loftet.

Det ble registrert stedvise fuktskjolder på gulvbordene og tegn til avrenning rundt pipa. Fuktmåling av omkringliggende treverk viste imidlertid ikke forhøyede verdier. Slike skjolder kan stamme fra eldre hendelser, det presiseres imidlertid at fuktmåling kun gir et øyeblikksbilde, og er ingen garanti for at konstruksjonen er tett.
Undertaket fremstod generelt tørt og i god stand. Det ble ikke registrert skader, fuktmerker eller tegn på mikrobielle skadegjørere. Mindre misfarging eller punktvise merker kan likevel ikke utelukkes, gitt naturlige klimavariasjoner og bygningens alder. Det er ikke observert noe som tilsier at konstruksjonen ikke fungerer som forutsatt.

TG2 gis med bakgrunn i registrerte fuktskjolder og tegn til avrenning rundt pipe, samt at det på generelt grunnlag anbefales overvåking av kalde loft. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling. Fuktskjolder kan stamme fra eldre hendelser, men det presiseres at fuktmåling kun gir et øyeblikksbilde og ikke er noen garanti for at konstruksjonen er tett. Kaldloft kan være utsatt for sesong- og klimavariasjoner som ikke nødvendigvis lar seg bekrefte på befaringsdagen. Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendige, men det anbefales jevnlig kontroll av loftet gjennom året for å følge med på sesong- og klimatiske variasjoner. Det kan også vurderes å installere sensorer for løpende overvåking og tidlig varsling.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har en stor, sammenhengende terrassekonstruksjon som strekker seg langs hele fasaden mot vest, videre mot bod på nordsiden, og til støpt trapp ned til terreng mot syd. Mot husveggen er terrassen utført som en støpt konstruksjon, med overbygget sitteplass mellom utbygget del av huset og gangarealer både mot nord- og sydsiden. Det støpte partiet har rekkverk av betong med toppbord av stein. I forkant leder trapper ned til terrasseområder av trekonstruksjon. I hjørnet mot nordvest er det etablert en pergola av trekonstruksjoner.

Treterrassene er bygget opp med trebjelkelag på støpte søyler ført ned til terreng. Grunnforhold og fundamentering lot seg ikke fastslå. Det er tilgang under trekonstruksjonen via luke i forkant av rekkverket. I området foran boden er det registrert fremtredende svank i terrassedekket. På grunn av lav høyde var det ikke mulig å foreta inspeksjon på undersiden i dette området, men ifølge hjemmelshaver skyldes avviket røtter fra et tre som tidligere stod rett ved og har vokst inn under konstruksjonen. Det ble foretatt visuell kontroll under øvrige deler av terrassen, men det var ikke tilkomst til hele konstruksjonen. Mindre skjevheter i fundamenteringen kan ikke utelukkes, men slike forhold vurderes ofte å skyldes opprinnelig utførelse. Det ble ikke registrert øvrige tegn til konstruksjonsskader som følge av senere bevegelser. Konstruksjonen fremstod stabil på befaringstidspunktet.
Overflaten er belagt med terrassebord. Bordene fremstår opprinnelig overflatebehandlet, men er nå værslitt med falmet behandling. Det er stedvis registrert forekomster av råte i bordene. Rekkverket i trekonstruksjonene er malt. I den støpte terrassen er det registrert sprekker. På befaringstidspunktet var forkanten nylig rehabilitert og støpt på nytt av hjemmelshaver.

Rekkverket av trekonstruksjon har målt høyde ca. 0,9 meter. Gjeldende forskrift stiller krav til minimum 1,0 meter rekkverkshøyde der nivåforskjellen er over 0,5 meter og inntil 10 meter. Rekkverket tilfredsstiller dermed ikke dagens krav. Høyden på det støpte rekkverket ned mot underliggende treterrasse er ikke relevant, da høydeforskjellen mellom nivåene tilsier at det ikke foreligger krav om rekkverk her. Mot terreng, ved trappen mot syd, er det støpte rekkverket målt til ca. 0,45 meter, og tilfredsstiller dermed ikke krav til rekkverk i dette området.

Det ble foretatt stikkprøvemålinger av fall på terrassekonstruksjonene. Det ble registrert noe variasjon i fallretning og -mengde, med stedvis begrenset fall og andre steder godt fall. Treterrassen er ikke bygget som en tett konstruksjon og er trukket ut fra bygningens fasade. Det er derfor stedvis mulighet for drenering mellom terrassebordene og bort fra bygningskroppen. Fallforholdene vurderes samlet sett som tilfredsstillende.

Det er adkomst til fransk balkong fra stue i 2. etasje via balkongdører. Rekkverket tilhørende den franske balkongen manglet på befaringsdagen, og fransk balkong anses dermed som ikke ferdigstilt og dermed i utgangspunktet farlig ved bruk. Døren var imidlertid sikret med plaststrips slik at den ikke kunne åpnes. Hjemmelshaver har opplyst at rekkverksløsning er bestilt, men at denne ikke er montert per befaring.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at rekkverkenes høyde ikke tilfredsstiller krav i gjeldende forskrift, at det er svank i terrassedekke, forekomster av råte og registrert slitasje/overflateavvik, samt at fransk balkong i 2. etasje mangler rekkverk. Rekkverkene på terrassen fungerer med dagens tilstand, men høyden kan justeres dersom man ønsker å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Terrassebord i området med svank bør tas opp, og eventuelle skader under bør utbedres før bordene reetableres. Det anbefales lokal utskifting av råteskadde terrassebord, samt reparasjon eller tetting av sprekker og avskallinger i den støpte terrassen, herunder ferdigstillelse av nytt toppsjikt der forkanten nylig er støpt. Overflatebehandling av rekkverk og terrassebord kan vurderes, men dette har primært estetisk funksjon på trykkimpregnert materiale. Manglende rekkverk ved den franske balkongen ville normalt tilsi TG3 på grunn av åpenbar fare for fall. I dette tilfellet vurderes likevel TG2 som tilstrekkelig, da døren var fysisk sikret mot bruk ved befaring og hjemmelshaver har dokumentert at rekkverk er bestilt for montering. Montering av rekkverk ved den franske balkongen forutsettes utført i henhold til informasjon mottatt fra hjemmelshaver, og må være på plass før sikringen av balkongdøren fjernes.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad kjeller

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

Overflate vegger:
- keramiske fliser

Overflate himling:
- trepanel

Bad utstyrt med følgende:
- servant innredning med profilerte fronter og nedfelt servant
- ett-greps blandebatteri
- speil over servant
- høyskap og veggmontert belysning ved servant
- innmurt massasjebadekar
- dusjløsning med skyvedører i glass og aluminium, montert i gulvskinne
- badekarsarmatur og dusjgarnityr
- veggmontert toalett

Hjemmelshaver opplyser at baderommet er fra år 2000.

Det er utført enkel banketest, og det ble stedvis registrert hullyd. Det er også registrert forekomster av missfargede fuger og svertesopp.
Det er plassert et vindu av tre i dusjsonens våtsone. Vinduet er ikke skjermet for direkte vannpåvirkning, og materialvalget vurderes som uegnet i denne sonen. Treverk som utsettes for jevnlig fuktpåvirkning har økt risiko for oppfukting, svelling og materialnedbrytning over tid.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik, vindu av uegnet materiale i dusjsonen, samt at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Overflateskadene vurderes i utgangspunktet som kosmetiske og har normalt ikke innvirkning på rommets funksjon. Utskifting av enkelte fliser kan normalt vurderes for å bevare de visuelle kvalitetene, men grunnet baderommets alder og at forventet levetid for overflater er passert, må generell oppgradering påregnes. Det anbefales å skifte vinduet til en løsning som er mer motstandsdyktig mot direkte vannpåvirkning, for eksempel PVC.

Merknader: Normal tid før utskifting av fliser (membran og underlag) på membran på lettvegg i våtrom er gjennomsnittlig ca. 15 år.
Normal tid før vedlikehold av malte plater (plater vaskes, flekksparkles og -grunnes, 2 strøk maling) er gjennomsnittlig ca 12 år.
Normal tid før utskifting av armaturer er gjennomsnittlig ca. 20 år.
Normal tid før utskifting av servant, badekar og vannklosett er gjennomsnittlig ca. 60 år.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Overflate gulv:
- keramiske fliser

Det er registrert sprekker/riss i fuger, bom (hulrom under flisene) og stedvis misfarging av fuger.

Baderommet er opplyst å være fra 2000, og bestemmelsene i TEK97 legges derfor til grunn. I henhold til TEK97 skulle det være tilstrekkelig fall på de delene av gulvet som regelmessig utsettes for vann, med et veiledende krav om fall på 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluk. Det er synlig gulvsluk i dusjsonen. Om det er etablert eget sluk under det innmurte badekaret, eller om avløpet fra karet er ført direkte ned i gulvkonstruksjonen, har ikke latt seg verifisere, da det ikke var inspeksjonsmulighet bak innmuringen eller under karet. I dusjsonen er det målt bakfall fra sluket og ut mot inngangen til dusjen. Etter TEK97 ble det ikke stilt krav om bortledning av lekkasjevann fra arealer utenfor dusjsonen. Skyvedørens tette bunnskinne anses derfor ikke som et avvik i forhold til forskriftskravene på tidspunktet badet ble oppført. Det anbefales likevel på generelt grunnlag å sikre at eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk.

Membranens avslutning ved dør er ikke synlig, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere hvordan denne er utført. TEK97 stiller ikke krav til høydeplassering av membranens avslutning ved dør, og forholdet er derfor ikke vurdert nærmere. Det er ingen terskel inn til rommet; flislagt gulv fortsetter ut i tilstøtende gangarealer.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik, ikke tilfredsstillende fall til sluk og at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Overflateskadene vurderes i utgangspunktet som kosmetiske og har normalt ikke innvirkning på rommets funksjon. Utskifting av enkelte fliser kan normalt vurderes for å bevare de visuelle kvalitetene, men grunnet baderommets alder og at forventet levetid for overflater er passert, må generell oppgradering påregnes. På generelt grunnlag anbefales det å sikre at eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk.

Merknader: Normal tid før utskifting av keramiske fliser direkte på membran i våtrom er gjennomsnittlig ca. 20 år.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Se dok

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er synlig gulvsluk i dusjsonen. Om det er etablert eget sluk under det innmurte badekaret, eller om avløpet fra karet er ført direkte ned i gulvkonstruksjonen, har ikke latt seg verifisere, da det ikke var inspeksjonsmulighet bak innmuringen eller under karet.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at membran og mansjetter ikke lar seg kontrollere, da dette krever destruktive inngrep som ikke utføres ved tilstandskontroll for eierskifterapport.

Sluk i dusjonen har enkel tilgang for inspeksjon og rengjøring. På befaringsdagen lot sluket seg lett inspisere. Jevnlig rengjøring anbefales på generelt grunnlag. Sluket fremstår av eldre type uten klemring for membran. Sluket fremstår som eldre type uten klemring. Tetting mellom gulvets membran og sluk er i slike løsninger derfor forbundet med usikkerhet.

Hulltaking i vegg i tilstøtende rom bak dusjsonen ble ikke utført, da veggene er av mur. I henhold til Avhendingslova (Tryggere bolighandel), som trådte i kraft 01.01.2022, kan hullboring unnlates dersom konstruksjonen er av mur. Det ble utført fuktmåling med overflatesøker på tilgjengelige flater inne i våtrommet. Slike målinger gir imidlertid begrenset informasjon om eventuell lekkasje ut av våtrommet, da en fuktindikator ikke kan påvise oppfukting bak tettesjiktet. Målingene tillegges derfor begrenset vekt i vurderingen. På befaringsdagen var det synlig vann i dusjsonen, noe som indikerer nylig bruk. Det ble ikke registrert måleverdier som vurderes som symptomer på avvik.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn eldre sluk uten klemring og at membranen har passert forventet levetid. Utskifting av membran må påregnes.

Merknader: Normal tid før utskifting av membran/tettesjikt er gjennomsnittlig ca 20 år.
Normal tid før utskifting av sluk er gjennomsnittlig ca. 60 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.2 Bad 2. etg.

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate vegger:
- keramiske fliser

Overflate himling:
- malte trepanel

Bad utstyrt med følgende:
- vegghengt servant
- ett-greps blandebatteri
- innmurt speil og innfelt spotter i flislagt kasse over speil og servant
- dusjløsning med skyvedører i glass og aluminium, montert i gulvskinne
- dusjgarnityr og dusjarmatur
- vegghengt toalett
- skap/skuffer innfelt i vegg

Oppdragsgiver opplyser at baderommet er fra 1999.

Det er utført enkel banketest, og det ble stedvis registrert hullyd. Det er også registrert sprekker og sårskader i fliser og sprekker i fuger.
Døren til baderommet er plassert i dusjsonens våtsone, og er en standard innerdør av tre, som i utgangspunktet vurderes som mindre egnet i våtsone. Døren er imidlertid skjermet for direkte vannsprut av dusjens skyvedør.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik og at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Overflateskadene vurderes i utgangspunktet som kosmetiske og har normalt ikke innvirkning på rommets funksjon. Utskifting av enkelte fliser kan normalt vurderes for å bevare de visuelle kvalitetene, men grunnet baderommets alder og at forventet levetid for overflater er passert, må generell oppgradering påregnes.

Merknader: Normal tid før utskifting av fliser (membran og underlag) på membran på lettvegg i våtrom er gjennomsnittlig ca. 15 år.
Normal tid før vedlikehold av malte plater (plater vaskes, flekksparkles og -grunnes, 2 strøk maling) er gjennomsnittlig ca 12 år.
Normal tid før utskifting av armaturer er gjennomsnittlig ca. 20 år.
Normal tid før utskifting av servant, badekar og vannklosett er gjennomsnittlig ca. 60 år.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

Overflate gulv:
- keramiske fliser

Det er registrert sprekker/riss i fuger og sprekk/glipe i elastisk fuge i overgang gulv og vegg, bom (hulrom under flisene) og forekomster av svertesopp.
Det ble ikke registrert ventilasjonsspalte under døren for tilluft.

Baderommet er opplyst å være fra 1999, og bestemmelsene i TEK97 legges derfor til grunn. I henhold til TEK97 skulle det være tilstrekkelig fall på de delene av gulvet som regelmessig utsettes for vann, med et veiledende krav om fall på 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluk. Det er synlig gulvsluk i dusjsonen. Gulvkonstruksjonen i dusjsonen, med tilhørende sluk, er utført som en opphøyd konstruksjon i forhold til øvrig gulvflate. Dusjsonen, som er avgrenset av dusjnisjens skyvedører, måler ca. 75 x 75 cm, og sluket er plassert noe utenfor senter.Ettersom TEK97 legger til grunn at fall måles 0,8 meter ut fra sluket, vil en slik måling i dette tilfellet omfatte arealer utenfor den opphøyde dusjsonen og dermed gi et misvisende bilde. Fall er derfor målt med kryssalser innenfor det opphøyde arealet. Målt fall innenfor dusjsonen er > enn 1:50 og vurderes som tilfredsstillende.

Baderommet har også et sluk i øvrig gulvflate, mellom vegghengt toalett og servant. Fall på øvrig gulv ble målt med krysslaser fra døråpningen og utvalgte ytterpunkter på gulvet mot sluket. Det er registrert varierende fallforhold: enkelte steder er det fall mot sluket, andre steder ligger gulvet lavere enn sluket. Etter TEK97 ble det ikke stilt krav om bortledning av lekkasjevann fra arealer utenfor dusjsonen. Registreringene er derfor ikke vektlagt ved fastsettelse av tilstandsgrad, men gis som opplysning. På generelt grunnlag anbefales det likevel å sikre at eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik, forekomst av svertesopp og at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Overflateskadene vurderes i utgangspunktet som kosmetiske og har normalt ikke innvirkning på rommets funksjon. Utskifting av enkelte fliser kan normalt vurderes for å bevare de visuelle kvalitetene, men grunnet baderommets alder og at forventet levetid for overflater er passert, må generell oppgradering påregnes. Svertesopp oppstår normalt som følge av fuktpåvirkning over tid, ofte i kombinasjon med høy luftfuktighet og utilstrekkelig ventilasjon. Det anbefales fjerning med egnede rengjøringsmidler, samt vurdering av tiltak for å bedre ventilasjonen (se pukt 10.) og redusere fuktbelastningen.

Merknader: Normal tid før utskifting av keramiske fliser direkte på membran i våtrom er gjennomsnittlig ca. 20 år.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2000

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Badet har ett hjelpesluk i dusjsonen og ett hovedsluk mellom vegghengt wc og servant.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at membran og mansjetter ikke lar seg kontrollere, da dette krever destruktive inngrep som ikke utføres ved tilstandskontroll for eierskifterapport.

Begge slukene har enkel tilgang for inspeksjon og rengjøring. På befaringsdagen var sluket i dusjsonen lett å inspisere, mens inspeksjon av sluket mellom vegghengt toalett og servant var begrenset grunnet tilsmussing og/eller belegg. Jevnlig rengjøring anbefales på generelt grunnlag. Sluket i dusjsonen fremstår å være av nyere dato, med klemring som spennes fast. På befaringsdagen var klemringen løs, og det ble ikke registrert mansjett eller membran klemt under denne. Det bemerkes at gulvet i dusjsonen er forhøyet i forhold til øvrig gulv, og at sluket med tilhørende klemring ligger rett under det flislagte sjiktet. Dette sluket fungerer som hjelpesluk og leder vann videre til det andre sluket i baderommet (hovedsluket), som ligger betydelig lavere i våtrommets gulvkonstruksjon. Normalt vil membranen ligge i nivå med hovedsluket for å sikre nødvendig tetthet i denne overgangen. I slike tilfeller, hvor hjelpesluket ligger høyere i konstruksjonen, vil det normalt ikke være behov for egen membran tilknyttet hjelpesluket (sluket i dusjsonen). Grunnet hovedslukets tilstand på befaringsdagen lot det seg imidlertid ikke verifisere om membranen er ført til og klemt mot dette sluket.

Det ble boret hull fra tilstøtende trapperom. Det ble foretatt fuktkontroll i bunnsvillen i dette hullet ved hjelp av fuktmåleverktøy. Det ble ikke registrert utslag på fuktmålerverktøy, og bunnsvillen fremsto som tørr.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at membran ikke lot seg påvise, og at membranen antas å ha passert forventet levetid. Det er ikke registrert indikasjoner på fukt i konstruksjoner som tilsier utettheter, men grunnet bygningsdelens alder anbefales jevnlig overvåking av våtrommet. Utskifting av membran må påregnes.

Merknader: Normal tid før utskifting av membran/tettesjikt er gjennomsnittlig ca 20 år.
Normal tid før utskifting av sluk er gjennomsnittlig ca. 60 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Se dok

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2020 med slette fronter og benkeplate av kompaktlaminat.
Overskap, åpne hyller og høyskap.
Nedfelt underlimt kum, ettgreps blandebatteri.
Integrerte platetopp, stekeovner i høyskap og oppvaskmaskin.
Amerikansk kjøleskap med vanndispenser, isbitmaskin og glassrute.
Avtrekkshette over kokeplate, mekanisk avtrekk. Avtrekk funksjonstestet – tilfredsstillende avtrekk.

Det er foretatt test av vanntrykk og avrenning, ved å åpne vannkran på blandebatteri. Det registreres normalt vanntrykk fra vannkran og tilfredsstillende avrenning i avløp.

Ingen unormale verdier registrert ved fuktsøk på gulv rundt kjøleskap, oppvaskmaskin og øvrige vanninstallasjoner.

Hjemmelshaver opplyser at kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2020. Krav om lekkasjesikring av faste vanninstallasjoner trådte i kraft med TEK10 (1. juli 2010). Lekkasjesikring registrert i kjøkkeninnredning under kjøkkenkum.

Normalt bruksslitasje på gulv. samt registrert knirk i gulv.

TG2 gis iht. NS 3600 med bakgrunn i registrert knirk i gulvet. Knirk skyldes normalt bevegelse mellom gulvbordene eller mellom gulv og underlag, for eksempel som følge av ujevnheter, svikt i skjøter eller friksjon mot faste konstruksjoner. Dersom knirk ønskes utbedret, kan det vurderes å ta opp (deler av) gulvet for nærmere kontroll og utbedring av forhold som etter kontroll vurderes å være årsaken til knirk.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Kjeller bestående av gang, boder, baderom og badstue. Bad er beskrevet under eget punkt.

Vegger: Malte/pussede flater, råbetong grovbod, fliser på bad og trepanel i badstue.
Himling: Råbetong i grovbod, trepanel i badstue, malt trepanel i øvrige rom

Ved befaring ble det registrert riss og stedvis avflassing og avskalling på innvendige vegger, samt forekomster av saltutslag og fuktskjolder.
Stedvis er innvendig puss på teglsteinsvegger avskallet eller mangler. Det er registrert normal bruksslitasje på himlinger av trepanel. I en indre bod i kjeller ble det også observert avskalling i betong og eksponert armering med pågående korrosjon.

På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til setninger, jordtrykk eller andre skader/avvik som krever tiltak.

Det er ikke registrert fungerende tilluftsventiler i vegger, vinduer er uten ventiler. Det er registrert en veggventil i opprinnelig grunnmur mot øst, men dette området er senere bygget ut med tilbygg over, som hindrer ventilen i å kunne åpnes mot det fri. Ifm etableirng av balansert ventilasjonsssystem, er det montert avtrekksventil i pipeløp i kjeller. Det er ikke registrert løsning for tilluft i kjelleren.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte fuktmerker, saltutslag, stedvis avskalling av puss på kjellervegger, samt avskalling i betong med eksponert armering og tegn til korrosjon. Avskalling av puss på innvendige teglsteinsvegger vurderes som kosmetisk og uten betydning for arealenes funksjon, men kan utbedres dersom man ønsker å heve estetisk uttrykk. Øvrige registreringer anses som resultat av langvarig fuktpåvirkning, trolig fra grunnen og tilgrensende terreng – typisk for kjellervegger mot terreng uten utvendig drenering eller tilstrekkelig fuktsikring. Det anbefales jevnlig kontroll av forholdene. Eventuelle tiltak knyttet til utvendig fuktsikring er beskrevet under egne punkter. Når det gjelder eksponert og rustpåvirket armering, anbefales det å fjerne løs betong, behandle armeringen med egnet korrosjonsbeskyttelse og reetablere betongoverflaten med egnet reparasjonsmørtel.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er påvist sopp, råteskade og skadedyr.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Råbetong i grovbod, ellers flislagt gulv.
Bad i kjeller er vurdert under eget punkt.

På befaringsdagen ble det ikke registrert skader/avvik på flislagte gulv som krever strakstiltak, stedvis lokalisert noe hullyd under fliser.
Registrert avskaling av betong på gulv å grovbod, samt enkelte mindre riss - normal bruksslitasje. Det er ikke registrert tegn til setninger eller nivåforskjeller. Hyller av tre som står i direkte kontakt med betonggulv i grovbod viser tegn til fuktopptak og mikrobielle angrep, i form av råteskadet treverk og synlig muggsoppvekst. Slike forekomster på løst inventar omfattes ikke av vurderingsgrunnlaget for tilstandsgrad, men er kun inntatt som en beskrivende opplysning.

Det ble ikke registrert knirk i gulvet på befaringsdagen. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at knirk kan oppstå som følge av bevegelse i gulv eller underliggende konstruksjoner ved uttørking, og at dette kan variere med årstidene.

Det ble observert enkelte insekter og larver i kjeller, trolig fuktbetingede arter som normalt forekommer i slike miljø. Det ble ikke registrert tegn til aktive skadedyr eller bygningsmessige skader som følge av dette. Vurderingen er basert på visuell kontroll, og det tas forbehold om forekomst av skjulte skadedyr eller insekter som lever i lukkede konstruksjoner eller er lyssky og derfor ikke kan forventes observert ved befaring.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrert avskalling av betong på gulv i grovbod, forekomster av riss og stedvis bom/hul lyd under flislagte flater. Forholdene vurderes som resultat av normal alders- og bruksslitasje, eventuelt i kombinasjon med fuktpåvirkning fra grunnen i grovboden. På flislagte overflater regnes slike avvik som kosmetiske og uten betydning for rommets funksjon. Bom (hul lyd ved banking) kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag, men har normalt ikke konsekvenser så lenge flisene ligger stabilt. Oppgradering av overflater kan vurderes dersom man ønsker å heve den estetiske kvaliteten.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ingen rom for varig opphold i kjelleren.

Det ble ikke foretatt hulltaking i vegger mot terreng i bad og badstue. I bad frarådes hullboring da det kan skade tettesjikt eller membran, noe som kan medføre lekkasjer og redusert fuktsikring. I badstue vurderes det som uegnet å bore i konstruksjonen grunnet fare for å skade fuktteknisk sjikt som diffusjonsbremser eller isolasjon. Slike konstruksjoner er ofte bygget som lukkede systemer med tilpassede lag for å håndtere varme og fukt, og inngrep kan redusere funksjon og holdbarhet.

Ved bruk av fuktindikator på innvendige overflater mot terreng, ble det registrert forhøyede fuktverdier i enkelte områder. Mulig årsak til forhøyede verdier kan være fuktopptrekk fra grunnen som følge av manglende fuktsperre eller fuktsikring under vegger eller grunnmur. En annen mulig årsak til høy fuktighet i nedre del av murveggene kan være svikt i dreneringen. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, ettersom datidens byggeskikk normalt ikke innebar tilstrekkelig fuktsikring med knasteplast og drensrør, slik dagens praksis tilsier. Se eget punkt for vurdering av drenering.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte fuktverdier på flater mot terreng. Kjellerkonstruksjonene vurderes å tåle den observerte fuktbelastningen, og kjelleren er ikke innredet for varig opphold. Det anbefales å overvåke forholdene over tid. Drenering kan vurderes dersom fuktpåvirkningen øker, eller dersom kjelleren ønskes tatt i bruk til varig opphold.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1994-2000
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Eventuelle feil på det skjulte anlegget vil ikke komme frem i rapporten.

Hovedstoppekran for vann plassert i vegg på bad i kjeller, med tilkomst via inspeksjonsluke bak innredning. Innredningen lot seg enkelt hekte ned fra monteringsbrakett, stoppekranen er funksjonstestet og fungerer etter hensikten.

Kunde opplyser at vann- og avløpsrør er gradvis skiftet ut i perioden 1994–2000.
I kjelleren er det synlig vannfordeling med rør-i-rør-system, men rørene er ikke tilkoblet via fordelerskap. I 1. etasje er det rør-i-rør-fordeling med fordelerskap plassert på vegg ved skyvedørsgarderobe i entréen. Vannrør opp til tappesteder på badet i 2. etasje er skjult og lot seg derfor ikke visuelt kontrollere ved befaringen.
Fordelerksap i entre 1.etg har avløp for synliggjøring av evt. lekkasjevann som er ledet ut under servant på tilstøtende WC rom. WC rom er ikke å anse som et våtromsgulv, herunder med sluk. Det ble ikke registrert sprutdeksel i fordelerskapet, skapet er ikke å anse som vanntett.

Avløpsrør er generelt bygget inn i vegger og lot seg ikke inspisere visuelt. Tidstypisk løsning fra oppgitt utskiftingsperiode er avløpsrør i plast. Det ble imidlertid observert eldre soilrør av støpejern med stakepunkt i kjelleren. Denne delen vurderes å være en rest av den opprinnelige avløpsstammen og er trolig ikke skiftet ut. Det er også stakepunkt på utsiden av huset, med tilkomst via luke i terrassegulvet.

WC på bad i kjeller, WC-rom i entré og bad i 2. etasje er vegghengte. Det er ikke registrert noen spalte for drenering av eventuell lekkasjevann. Kravet om synliggjøring av lekkasjevann fra innebygde sisterner ble introdusert med TEK10 (2010), og gjelder derfor kun det nye WC i 1. etasje. Det finnes løsninger der dette er håndtert med sisterner utstyrt med pose eller kassett, som leder lekkasjevann til WC-skålen. Uten dokumentasjon på typen sisterne, kan det ikke fastslås om en slik løsning er benyttet. Videre stiller forskriften krav om at eventuell lekkasje fra innebygde sisterner i rom uten sluk – som WC-rommet i 1. etasje – skal føre til automatisk avstengning av vannet. Automatisk lekkasjesikring er ikke registrert på WC i 1. etasje.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at det ikke er registrert dreneringsåpning fra innebygde sisterner på WC-rom i 1. etasje og at samme rom ikke er utstyrt med automatisk lekkasjestopper, samt at det ikke ble registrert sprutdeksel i fordelerskap, noe som gjør at skapet ikke vurderes som vanntett. For å redusere risiko for fuktskader anbefales det å ettermontere lekkasjestopper på WC-rom i 1. etasje, og vurdere tiltak for å sikre fordelerskapet, for eksempel ved montering av sprutdeksel eller utskifting til skap med tilstrekkelig lekkasjesikring. Dersom det ikke kan dokumenteres at sisterne er av type som leder eventuelt lekkasjevann til WC-skålen, bør det etableres en synlig drensspalte fra kassen.

Merknader: Gjennomsnittlig levetid for PEX rør (rør-i-rør system) er ca. 75 år.
Gjennomsnittlig levetid for avløpsrør av støpejern eller plast er ca. 75 år.
Gjennomsnittlig levetid for utstyr i klosettsisterne (til spyling) er gjennomsnittlig ca. 20 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Varmtvannsbereder er fra 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er plassert i trapperom i kjeller, delvis skjult bak vaskemaskin og fast innredning.
Plasseringen gjør inspeksjon og vedlikehold vanskelig.

Berederen er av typen Oso RS 300, med produksjonsår 2012.

Det er ikke registrert lekkasjesikring eller påmontert avløp fra sikkerhetsventil. Ifølge hjemmelshaver skal det være hull i skillevegg mot bad for å muliggjøre avrenning til sluk under badekar ved eventuell lekkasje, men dette er ikke kontrollert.

Det ble ikke registrert synlige tegn til avdrypp eller fuktskader på befaringsdagen.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at varmtvannsbereder er plassert slik at inspeksjon og vedlikehold vanskeliggjøres, samt at det ikke er registrert påmontert avløp fra sikkerhetsventil. Gitt at det finnes et sluk lett tilgjengelig i tilstøtende rom, anbefales det å etablere avløp direkte til dette. Det kan med fordel også etableres bedre tilkomst for vedlikehold og inspeksjon.

Merknader: Gjennomsnittlig levetid for varmtvannsbereder i rustfritt stål er ca. 30 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2024

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe av typen Toshiba Signatur 35, med innedel plassert i stue og utedel bak bod ved garasjen. Ifølge fremlagt ordrebekreftelse ble anlegget installert i oktober 2024. Rørstrekk og kondensavløp er ikke visuelt tilgjengelige i hele sin lengde. Anlegget ble ikke funksjonstestet.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1995

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert på loftet, og anlegget ble ifølge hjemmelshaver installert i 1995.
På loftet er det synlige kanalstrekk, med enkelte kanalkomponenter med avflatet tverrsnitt.

Det er ikke kjent når anlegget sist ble inspisert eller rengjort.

Ifølge hjemmelshaver er avtrekkskanalen ført i ett av pipeløpene, med avtrekksventiler i trapperom i kjeller, på WC i 1. etasje, samt på bad og i trapperom i 2. etasje. Det er opplyst om tilluft via rist i overskap over kjøleskap på kjøkken, samt tilluftsventiler i stue i 1. etasje og i samtlige oppholdsrom i 2. etasje. Ventilasjonsanlegget er vurdert som tilfredsstillende opp mot kravene som gjaldt da det ble etablert i 1995. Det er ikke registrert tilluft i kjeller eller tilluft til bad i 2. etasje.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at det ikke er dedikert løsning for tilluft til bad i 2. etasje. Det anbefales å etablere en løsning for tilluft til badet. Ventilasjonsaggregatet er fra 1995 og forventet levetid er dermed utløpt. Med jevnlig filterskift og utskifting av slitedeler som vifter og rotormotor, kan aggregatet ha vesentlig lengre funksjonstid. Generell kontroll og vedlikehold av anlegget, inkludert tilgjengelige kanalstrekk på loftet, anbefales med tanke på funksjon og levetid.

Merknader: Levetiden for ventilasjonsaggregat er normalt rundt 15 år.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 1994

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1994

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2020

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Delvis åpent, delvis skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap plassert på vegg bak tørketrommel i kjeller, på vegg i entre og på vegg i trapperom 2. etg. Alle sikringsskap har automatsikringer, hovedsikring på 25 Amp.
Sikringsskap i kjeller mangler kursfortegnelse.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Hjemmelshaver har opplyst at badet i 2. etasje er fra ca. 2000. Det ble samtidig opplyst at hele 1. etasje ble ribbet innvendig og støpt med sammenhengende gulv i alle rom, med varmekabler, samt at innvendig isolering av vegger ble utført. Det skal også ha blitt lagt varmefolie i gang og stue i 2. etasje. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for disse arbeidene. Selger har fremlagt samsvarserklæring datert 2021 for installasjon av downlights over garasje.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av selger med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Ved enkel visuell kontroll ble det registrert en løs stikkontakt med løse, synlige ledninger på ett soverom i 2. etasje. Det er uklart om kontakten er i bruk, men eksponerte elektriske deler bør sikres eller kobles fra på forskriftsmessig måte. Forholdet bør vurderes nærmere av elektrofaglig personell. På grunn av begrenset tilkomst lot det seg ikke gjøre å kontrollere den elektriske tilkoblingen (plugg) til varmtvannsberederen.

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Tegninger er kontrollert via kommunens innsynstjeneste. Det er registrert avvik mellom godkjente tegninger og faktisk løsning, blant annet:

- På tegning er det vist bad i tilknytning til entré i 1. etasje, mens det i praksis er et mindre WC-rom og en garderobe med skyvedører.
- Det er tegnet vegg mellom entré og gang før stue, mens det i stedet er etablert en stor, åpen entré som leder direkte mot stue.
- Dør til soverom i 1. etasje er på tegning vist som skyvedør til et garderoberom mellom entré og soverom, men et slikt mellomliggende rom er ikke etablert, og døren til soverommet er en vanlig slagdør.
- På tegning er det vist tett vegg mellom garasje og bakenforliggende bod, mens det i praksis er etablert en dør mellom disse.

Det foreligger ikke tegninger av kjelleretasje av tilsvarende nyere dato som øvrige plan. I henhold til sist godkjente tegning, datert 1993, er det avvik både i plassering av innvendige vegger og i rommenes bruk. Rom som tidligere var tegnet som vaskerom og arbeidsrom, er nå innredet og tatt i bruk som baderom og badstue. Opprinnelig løsning vurderes som hoveddel, på lik linje med dagens bruk. Etter undertegnedes vurdering anses endringene ikke som bruksendring med tilhørende søknadsplikt. Det tas likevel forbehold om at kommunen kan gjøre en annen vurdering.

Listen over registrerte avvik er ikke nødvendigvis komplett, og det kan ikke utelukkes at det foreligger andre avvik som ikke er omtalt her. Informasjonen er ment som eksempler på observerte avvik ved kontroll, og utgjør ikke en fullstendig gjennomgang av alle eventuelle avvik fra godkjente tegninger.

Trapp til/fra kjeller har kun håndløper på venstre side sett ovenfra. På samme side mangler rekkverk i områder der det ikke er tilstrekkelig høy vegg, og åpninger mellom vegg og håndløper overskrider krav til åpninger i rekkverk etter gjeldende teknisk forskrift.

Det er ikke registrert pågående byggesaker for selve boligen. Det pågår imidlertid en seksjoneringssak for eiendommen, hvor det søkes opprettet to eierseksjoner – én for hovedboligen og én for et anneks. Det er gitt rammetillatelse for ombygging og utvidelse av annekset med formål om å etablere en ny boenhet. Seksjoneringen innebærer en juridisk oppdeling, ikke fysisk fradeling av tomten. Bruken av uteareale ne vil kunne bli fordelt mellom seksjonene etter gjennomført seksjonering.

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. På befaringsdagen ble det registrert røykvarslere i himling følgende rom:
– Kjeller: gang/trapperom
– 1. etasje: entre, stue og soverom
– 2. etasje: gang/trapperom og fire soverom

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran). På befaringsdagen ble det registrert to brannslukkingsapparater med angitt kapasitet på 6 kg – ett plassert på soverommet i 1. etasje og ett ved toppen av trappen til 2. etasje.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave, samt selgers egenerklæring. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 er gitt på grunnlag av registrerte fuktmerker, saltutslag og forhøyede fuktverdier på innvendig grunnmur, samt avskalling og riss i overflater utvendig og innvendig. Rissene vurderes som normale for alderen og ikke som tegn til konstruksjonssvikt. Det er ikke kjent om drenering er utført, men dagens krav til fuktsikring er uansett ikke oppfylt. Kjellerkonstruksjonene vurderes å tåle den observerte fuktbelastningen, og kjelleren er ikke innredet for varig opphold. Det anbefales å overvåke forholdene over tid. Drenering, eller utbedring av drenering, kan vurderes dersom fuktpåvirkningen øker eller dersom kjelleren ønskes tatt i bruk til varig opphold.
1.2	Krypekjeller
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, på bakgrunn av registrert fuktverdi, mangelfull ventilasjon og begrenset innvendig inspeksjon som gir uavklart tilstand av fuktutsatt konstruksjon. Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig, men det anbefales jevnlig overvåking av fuktforholdene i krypkjelleren gjennom året for å følge eventuelle sesongvariasjoner. Eventuelt kan sanntidsovervåking med sensorer vurderes for løpende kontroll og tidlig varsling.
1.3	Terrengforhold
	TG2 gis, iht. NS3600, med bakgrunn i at terreng stedvis mangler anbefalt fall bort fra grunnmur. Dette er vanlig for eldre bygninger og kan øke risikoen for fukt mot konstruksjoner under terreng. Det anbefales enkle tiltak der vann ledes mot grunnmur, som justering av terreng eller etablering av drensrenner for å lede overflatevann bort.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for kjellervinduer vurderes oppbrukt og manglene oppbrett på beslag under vinduer som kan øke risikone for vannintrenging. Eldre vinduer har normalt lavere isolasjonsverdi enn dagens produkter, men dette vurderes ikke som et avvik. Utskfiting av kjellervinduer må imidlertid påregnes på sikt. Det anbefales å ta rede på løsning bak kledningen, og om det er annen fuktsikring som hindrer vann som evt. ledes inn fra å kunne trenge inn i veggkonsruksjonene. Dersom det ikke er utført kompenserende tiltak, bør vannbrettbeslag under vinduer skiftes til type med oppbrett i ender.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 gis, iht. NS 3600, med bakgrunn i at takkonstruksjonen er en lukket, fuktutsatt konstruksjon uten nærgående inspeksjonsmulighet. Mer enn halvparten av gjennomsnittlig forventet levetid for taktekking er oppbrukt. Det anbefales jevnlig kontroll av tak og tekking.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 gis, iht. NS 3600, med bakgrunn i at undertaket er en fuktutsatt konstruksjon uten nærgående inspeksjonsmulighet, samt registrert hull i undertaket og undertaksbelegget. På befaringsdagen ble det ikke observert tegn til fukt i området rundt åpningen, men hullet utgjør en svekkelse av undertakets funksjon som sekundært vannavvisende sjikt. Det anbefales at åpningen tettes.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 gis med bakgrunn i registrerte fuktskjolder og tegn til avrenning rundt pipe, samt at det på generelt grunnlag anbefales overvåking av kalde loft. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved måling. Fuktskjolder kan stamme fra eldre hendelser, men det presiseres at fuktmåling kun gir et øyeblikksbilde og ikke er noen garanti for at konstruksjonen er tett. Kaldloft kan være utsatt for sesong- og klimavariasjoner som ikke nødvendigvis lar seg bekrefte på befaringsdagen. Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendige, men det anbefales jevnlig kontroll av loftet gjennom året for å følge med på sesong- og klimatiske variasjoner. Det kan også vurderes å installere sensorer for løpende overvåking og tidlig varsling.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at rekkverkenes høyde ikke tilfredsstiller krav i gjeldende forskrift, at det er svank i terrassedekke, forekomster av råte og registrert slitasje/overflateavvik, samt at fransk balkong i 2. etasje mangler rekkverk. Rekkverkene på terrassen fungerer med dagens tilstand, men høyden kan justeres dersom man ønsker å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Terrassebord i området med svank bør tas opp, og eventuelle skader under bør utbedres før bordene reetableres. Det anbefales lokal utskifting av råteskadde terrassebord, samt reparasjon eller tetting av sprekker og avskallinger i den støpte terrassen, herunder ferdigstillelse av nytt toppsjikt der forkanten nylig er støpt. Overflatebehandling av rekkverk og terrassebord kan vurderes, men dette har primært estetisk funksjon på trykkimpregnert materiale. Manglende rekkverk ved den franske balkongen ville normalt tilsi TG3 på grunn av åpenbar fare for fall. I dette tilfellet vurderes likevel TG2 som tilstrekkelig, da døren var fysisk sikret mot bruk ved befaring og hjemmelshaver har dokumentert at rekkverk er bestilt for montering. Montering av rekkverk ved den franske balkongen forutsettes utført i henhold til informasjon mottatt fra hjemmelshaver, og må være på plass før sikringen av balkongdøren fjernes.
7.1.1	Bad kjeller Overflate vegger og himling

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik, vindu av uegnet materiale i dusjsonen, samt at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Overflateskadene vurderes i utgangspunktet som kosmetiske og har normalt ikke innvirkning på rommets funksjon. Utskifting av enkelte fliser kan normalt vurderes for å bevare de visuelle kvalitetene, men grunnet baderommets alder og at forventet levetid for overflater er passert, må generell oppgradering påregnes. Det anbefales å skifte vinduet til en løsning som er mer motstandsdyktig mot direkte vannpåvirkning, for eksempel PVC.
7.1.2	Bad kjeller Overflate gulv
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik, ikke tilfredsstillende fall til sluk og at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Overflateskadene vurderes i utgangspunktet som kosmetiske og har normalt ikke innvirkning på rommets funksjon. Utskifting av enkelte fliser kan normalt vurderes for å bevare de visuelle kvalitetene, men grunnet baderommets alder og at forventet levetid for overflater er passert, må generell oppgradering påregnes. På generelt grunnlag anbefales det å sikre at eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk.
7.1.3	Bad kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn eldre sluk uten klemring og at membranen har passert forventet levetid. Utskifting av membran må påregnes.
7.2.1	Bad 2. etg. Overflate vegger og himling
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik og at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Overflateskadene vurderes i utgangspunktet som kosmetiske og har normalt ikke innvirkning på rommets funksjon. Utskifting av enkelte fliser kan normalt vurderes for å bevare de visuelle kvalitetene, men grunnet baderommets alder og at forventet levetid for overflater er passert, må generell oppgradering påregnes.
7.2.2	Bad 2. etg. Overflate gulv
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik, forekomst av svertesopp og at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Overflateskadene vurderes i utgangspunktet som kosmetiske og har normalt ikke innvirkning på rommets funksjon. Utskifting av enkelte fliser kan normalt vurderes for å bevare de visuelle kvalitetene, men grunnet baderommets alder og at forventet levetid for overflater er passert, må generell oppgradering påregnes. Svertesopp oppstår normalt som følge av fuktpåvirkning over tid, ofte i kombinasjon med høy luftfuktighet og utilstrekkelig ventilasjon. Det anbefales fjerning med egnede rengjøringsmidler, samt vurdering av tiltak for å bedre ventilasjonen (se pukt 10.) og redusere fuktbelastningen.
7.2.3	Bad 2. etg. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at membran ikke lot seg påvise, og at membranen antas å ha passert forventet levetid. Det er ikke registrert indikasjoner på fukt i konstruksjoner som tilsier utettheter, men grunnet bygningsdelens alder anbefales jevnlig overvåking av våtrommet. Utskifting av membran må påregnes.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 gis iht. NS 3600 med bakgrunn i registrert knirk i gulvet. Knirk skyldes normalt bevegelse mellom gulvbordene eller mellom gulv og underlag, for eksempel som følge av ujevnheter, svikt i skjøter eller friksjon mot faste konstruksjoner. Dersom knirk ønskes utbedret, kan det vurderes å ta opp (deler av) gulvet for nærmere kontroll og utbedring av forhold som etter kontroll vurderes å være årsaken til knirk.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte fuktmerker, saltutslag, stedvis avskalling av puss på kjellervegger, samt avskalling i betong med eksponert armering og tegn til korrosjon. Avskalling av puss på innvendige teglsteinsvegger vurderes som kosmetisk og uten betydning for arealenes funksjon, men kan utbedres dersom man ønsker å heve estetisk uttrykk. Øvrige registreringer anses som resultat av langvarig fuktpåvirkning, trolig fra grunnen og tilgrensende terreng – typisk for kjellervegger mot terreng uten utvendig drenering eller tilstrekkelig fuktsikring. Det anbefales jevnlig kontroll av forholdene. Eventuelle tiltak knyttet til utvendig fuktsikring er beskrevet under egne punkter. Når det gjelder eksponert og rustpåvirket armering, anbefales det å fjerne løs betong, behandle armeringen med egnet korrosjonsbeskyttelse og reetablere betongoverflaten med egnet reparasjonsmørtel.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrert avskalling av betong på gulv i grovbod, forekomster av riss og stedvis bom/hul lyd under flislagte flater. Forholdene vurderes som resultat av normal alders- og bruksslitasje, eventuelt i kombinasjon med fuktpåvirkning fra grunnen i grovboden. På flislagte overflater regnes slike avvik som kosmetiske og uten betydning for rommets funksjon. Bom (hul lyd ved banking) kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag, men har normalt ikke konsekvenser så lenge flisene ligger stabilt. Oppgradering av overflater kan vurderes dersom man ønsker å heve den estetiske kvaliteten.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte fuktverdier på flater mot terreng. Kjellerkonstruksjonene vurderes å tåle den observerte fuktbelastningen, og kjelleren er ikke innredet for varig opphold. Det anbefales å overvåke forholdene over tid. Drenering, eller utbedring av drenering, kan vurderes dersom fuktpåvirkningen øker, eller dersom kjelleren ønskes tatt i bruk til varig opphold.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at det ikke er registrert dreneringsåpning fra innebygde sisterner på WC-rom i 1. etasje og at samme rom ikke er utstyrt med automatisk lekkasjestopper, samt at det ikke ble registrert sprutdeksel i fordelerskap, noe som gjør at skapet ikke vurderes som vanntett. For å redusere risiko for fuktskader anbefales det å ettermontere lekkasjestopper på WC-rom i 1. etasje, og vurdere tiltak for å sikre fordelerskapet, for eksempel ved montering av sprutdeksel eller utskifting til skap med tilstrekkelig lekkasjesikring. Dersom det ikke kan dokumenteres at sisterne er av type som leder eventuelt lekkasjevann til WC-skålen, bør det etableres en synlig drensspalte fra kassen.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at varmtvannsbereder er plassert slik at inspeksjon og vedlikehold vanskeliggjøres, samt at det ikke er registrert påmontert avløp fra sikkerhetsventil. Gitt at det finnes et sluk lett tilgjengelig i tilstøtende rom, anbefales det å etablere avløp direkte til dette. Det kan med fordel også etableres bedre tilkomst for vedlikehold og inspeksjon.
10.5	Ventilasjon
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at det ikke er dedikert løsning for tilluft til bad i 2. etasje. Det anbefales å etablere en løsning for tilluft til badet. Ventilasjonsaggregatet er fra 1995 og forventet levetid er dermed utløpt. Med jevnlig filterskift og utskifting av slitedeler som vifter og rotormotor, kan aggregatet ha vesentlig lengre funksjonstid. Generell kontroll og vedlikehold av anlegget, inkludert tilgjengelige kanalstrekk på loftet, anbefales med tanke på funksjon og levetid.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Oslo

Utskriftsdato: 28.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-143/84 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Rundtjernveien 52A...52B 0672 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 29 069,94
Fakturamottaker:	Bertelsen Bernt Walther Buvikveien 27 4950 RISØR	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Bertelsen Bernt Walther	Totalt	NOK 29 069,94

Ingen forfalte beløp

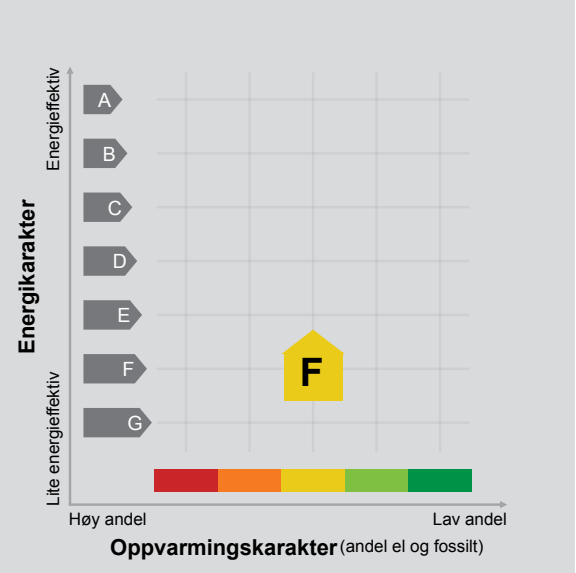
Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	486,00
Renovasjonsgebyr	5 819,58
Vann- og avløpsgebyr	22 764,36
Eiendomsskatt	0,00
Totale avgifter	**29 069,94**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

ENERGIATTEST

Adresse	Rundtjernveien 52A
Postnummer	0672
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	143
Bruksnummer	84
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80301502
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-129576
Dato	02.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

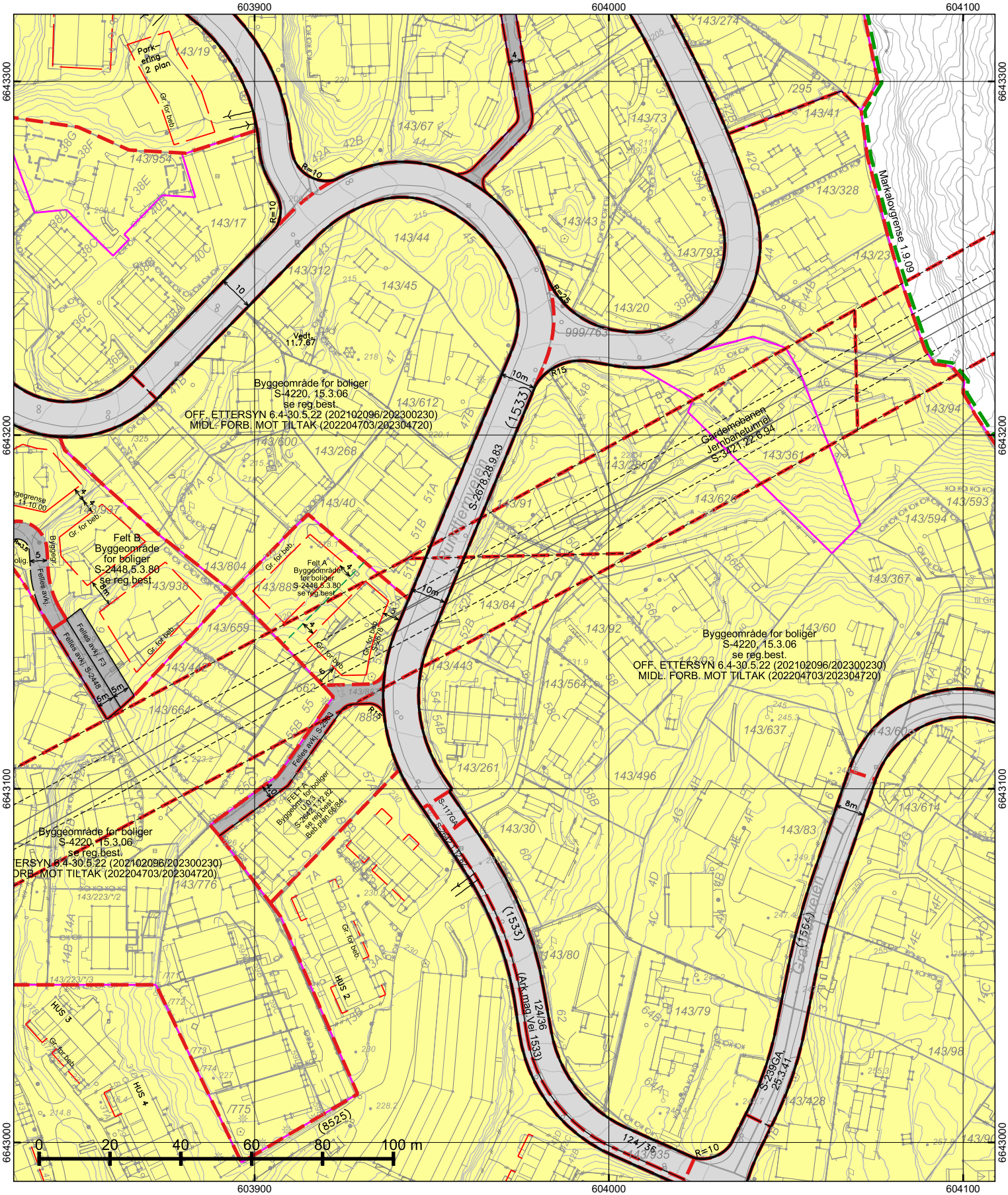
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 16 440 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 440 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

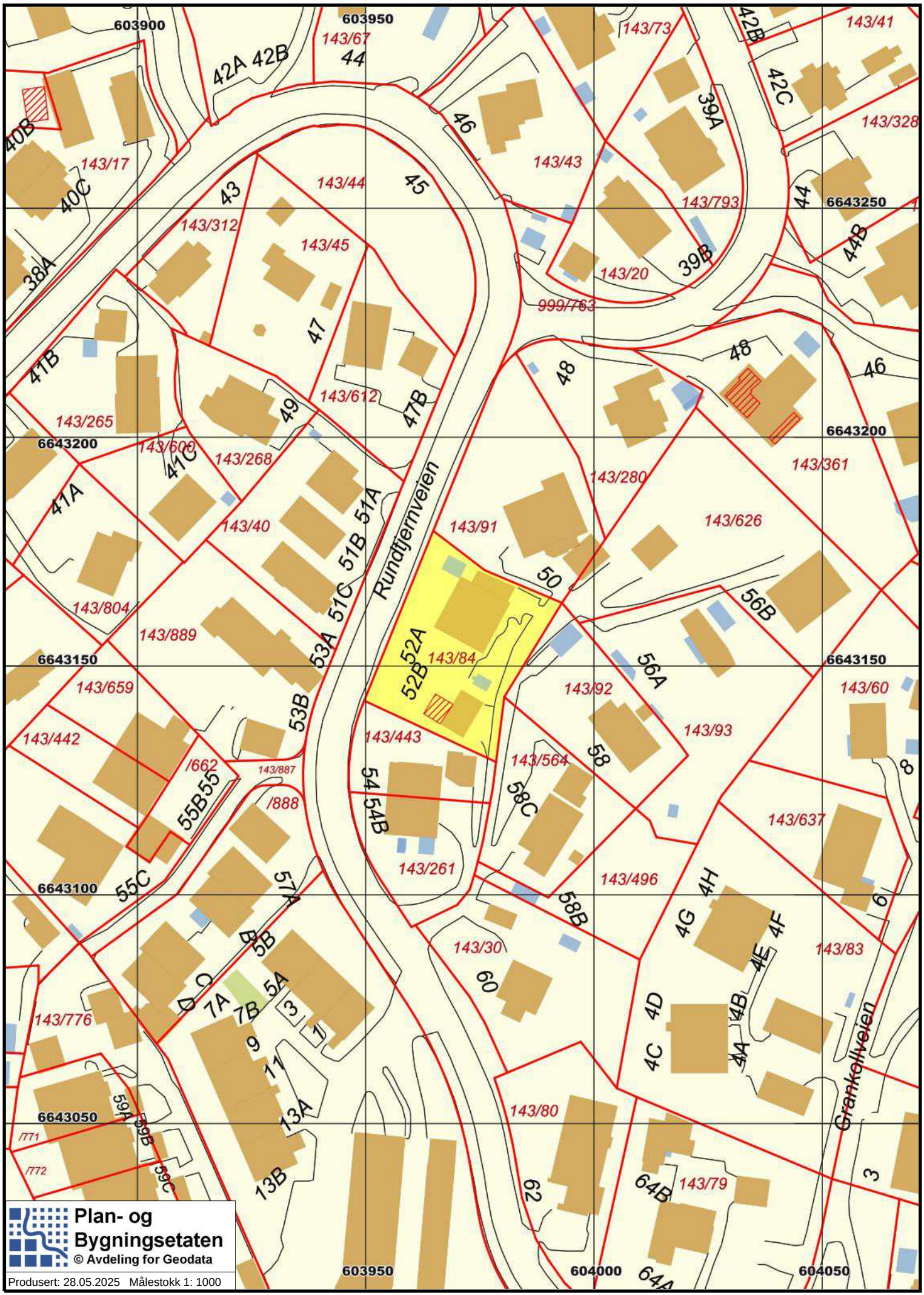
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143720/ 86513073
Adresse: RUNDTJERNVEIEN 52A
Gnr/Bnr: 143/84
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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 28.05.2025 Målestokk 1: 1000

Skatteetaten

Dato
23.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MIA STEINUM JAKOBSEN
Olav Selvaags plass 4 H0306
0252 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 143 Bnr 84 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Rundtjernveien 52, 0672 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 167 110
Som sekundærbolig:	kr 8 668 440

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

V/

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr. 824-1917

Bilag /

Hevdigger endret ny rapp. fra Johansen ang. bygningens 13/12 17 Hvm

Tinglyst 14/1 22.

Ekspeditions-Dokument

angaaende 2 vaaningshuse 2 sommerboliger samt privatbygning

paa gr.-nr. 143, br.-nr. ~~37~~ 13

~~vare~~ tomt nr. 67-69 til gate nr. Nordre Hellerud

Eier: Peder Pedersen

Ansvarshavende:

Indlevert 13 oktober 1917 Attestert 21-9/2-1922

REGULERINGSCHEFEN 650-B-1917 AKER

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

Akers bygningschefs kontor den 17. oktober 1917.

Hevdigger ifølge kgl. res. bek. 7/5 18

for bygningschefen A. Johansen

Parcel nr. 67 og 69 av gnr. 143, bnr. 13

650-B. Tilbakesendes hr. bygningschefen. Der er av reguleringshensyn intet at bemerke til bygningenes beliggenhet, hvis deres avstand fra midte av vei blir mindst 12,5 m. og deres avstand fra nabogrense mindst 4 m. —

Kloakbestemmelser vedlegges. —

Inden vaaningshusene tas i bruk, maa de først til samen føre en av formandskapet godkjendt

/

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86 84

1. **Melding etter §§85,86 , 84**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☒ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86 84

1. Melding etter §§85,86 ,84

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☒ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

G.nr. 43	B.nr. 84
Tomt nr.	
Parsell nr. Bilag nr. 8	

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 9428
Dat. 9/11-50.
Antall bilag

4

Ekspedisjons-dokument

Formyke

vangående Våningshus (tilbygg) MATERIALTILLATELSE

Foreligger 1/3 4/6 1/4

Eier:	*Sted:*	*Ansvarshavende:*
Hr. A. Wold Olsen	Hellerud	A. Wold Olsen, Rundtjernvn. 52, Hellerud.
	Tomt nr. 52	Kort sendt 9/6-51
adr. Rundtjernv. 52 Hellerud	til Rundtjernv.	
	Sendt vegsjefen: 13/11-50.	
	Retur:	Bebygget areal:
Anmelder:	Gebyr: 2/12,50. EB.	1. etasje. 116 T/O. 2. etasje. 100
do-	Tillatt påvist: 9/6-51	Garasje:
	Ferdigattest:	Uthus:
	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Fasaderåd:
adr.		Brannsjef:
	Vegsjef: (ang. veg)	Helseråd:
	Brannsjef:	Regl. vesen:
	Kloakkvesenet:	

~~St. Kons. kontortid formiddag~~
Som vanlig
13/11-50 HH.
Sendt vegsjefen 2/4-52 HH.

Ferdigattest ellers ligger. Skjøte må ikke gis før rekvisisjon er brukt vorden
14/5 52 A.

G.nr. 143	B.nr. 84
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr. 23	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L. nr. 9666	698
Dat. 14/10	
Antall bilag 4	

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

er opført!

angående uthus

Eier:
Arne Wold Olsen,
Rundtjernveien 52,
adr. Hellerud

Anmelder:
ds.
adr.

Sted:
Hellerud
Parsell nr.
av
Tomt nr.: 52
til Rundtjernveien
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Veichef (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring –
Gebyr: 6.november 1939.
Ferdigattest:

Riis
16/10 39

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FJELLHAMAR BYGG AS
Industriveien 6
1461 LØRENSKOG

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.02.2021
Terje Karlsen	202009656 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Annabel Lee	

Adresse:	RUNDTJERNVEIEN 52	Eiendom:	143/84/0/0
Tiltakshaver:	BERNT WALTHER BERTELSEN	Søker:	FJELLHAMAR BYGG AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Rundtjernveien 52

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innbygging av veranda og balkong samt fasadeendring, mottatt 16.02.2021.

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 202009656			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 1		14.01.2020	1/5
Planer			1/7
Snitt			1/8
Fasader			1/9

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/

Annabel Lee - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BERNT WALTHER BERTELSEN, RUNDTJERNVEIEN 52, 0672 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ØST-TEK ØSTLANDSKE BYGGETEKNIKK AS
Kallerudlia 3
2816 GJØVIK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.03.2023
	202303035 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	RUNDTJERNVEIEN 52	Eiendom:	143/84/0/0
Tiltakshaver:	BERNT WALTHER BERTELSEN	Søker:	ØST-TEK ØSTLANDSKE BYGGETEKNIKK AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

Ferdigattest – Rundtjernveien 52

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for sammenslåing av tomannsbolig til enebolig mottatt 08.03.2023.

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

Det er ikke godkjent tegninger i forbindelse med tiltaket.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler

Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BERNT WALTHER BERTELSEN, BUVIKVEIEN 27, 4950 RISØR

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Infinita

Oppdragsnr.
174251001

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mette Bertelsen	Bernt Walther Bertelsen

Gateadresse
Rundtjernveien 52 A

Poststed	Postnr
OSLO	0672

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1994

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 31

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport.

Document reference: 174251001

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad i kjeller ble utført av eier, sammen med en kamerat som var rørleggermester. Alt elektrisk er utført av elektriker.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad i 2 etg. Membran på gulv, ble lagt av Proton, smøre membran ble lagt av eier. I kjeller ble det brukt smøre membran på gulv og vegg i der vi brukte våtroms plater, men ikke på betong vegger.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ved ombygging i 2020 ble det benyttet faglært til wc og kjøkken. Det samme ble gjort på bad i 2 etg. Jeg husker ikke firmanavnet.

Arbeid utført av: Husker ikke firmanavnet, men 1 etg ble ombygget i2020.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en utvendig kjellerbod som vi har hatt fuktproblemer. Vi gravde opp og drenerte nedløpsvannet bort og gravde opp på denne veggen, der fylte vi opp med løs leca. Se forøvrig tilstandsrapport

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var lekkasje i garasje tak/takrenne i taket. Dette taket ble skiftet i 2021. Etter det har vi ikke hatt problem.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var store skjevheter i gulvet i 1 etasje. Dette ble utbedret i 2020 da vi flyt støpte hele etasjen ifm med påbygg/rehabilitering. Det er også skjevheter i 2 etasje.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I kjelleren har vi sett noen småkryp men er ikke sikre på hva dette er. Se tilstandsrapport.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vi installerte balansert ventilasjon i huset i 1995.

Arbeid utført av: Husker ikke

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Da vi overtok huset i 1994 fikk vi pålegg om å skifte alt. Dette ble utført av elektriker.

Document reference: 174251001

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badene er flislagt av eier og av antatt ufaglært murer. Panel og etterisolering i 2 etasje ble gjort av eier, og svigerfar som var byggmester.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Fjellhammer Bygg AS gjennomført en større oppgradering av huset i 2020. Vinduer og kledning ble byttet. Samtidig ble det etterisolert på hele utsiden og innsiden i 1 etg. Nytt elektrisk anlegg i 1 etg. Garasje ble bygget av Byggmester Johnsen. Taket ble byttet i 2021, av Fjellhammer Bygg AS. Terarasse ble bygget av eier, sammen med svigerfar.

Arbeid utført av: Fjellhammer Bygg AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller ble bygget om til bad og badstue. Det tror jeg ikke vi søkte om.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har søkt seksjonering av eiendommen, for å bygge nytt hus til oss selv.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er utført tilstandsrapport ifm salg av eiendommen.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 174251001

Tilleggskommentar

Vi overtok boligen i 1994. Vi har gjennom årene oppgradert flere ganger. Det er vanskelig å finne dokumentasjon på alle ting som er blitt gjort. Mye er gjort med egen innsats og hjelp fra svigerfar som var byggmester, og en kamerat som var rørleggermester. I 2020 ble boligen totalt rehabilitert, men vi har ikke bodd i boligen etter det. Den har blitt benyttet som fritidsbolig.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 174251001

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Bertelsen	a6e51b6e145eeda85eeb6 e8f179df92cae58317f	02.06.2025 18:34:02 UTC	Signer authenticated by One time code

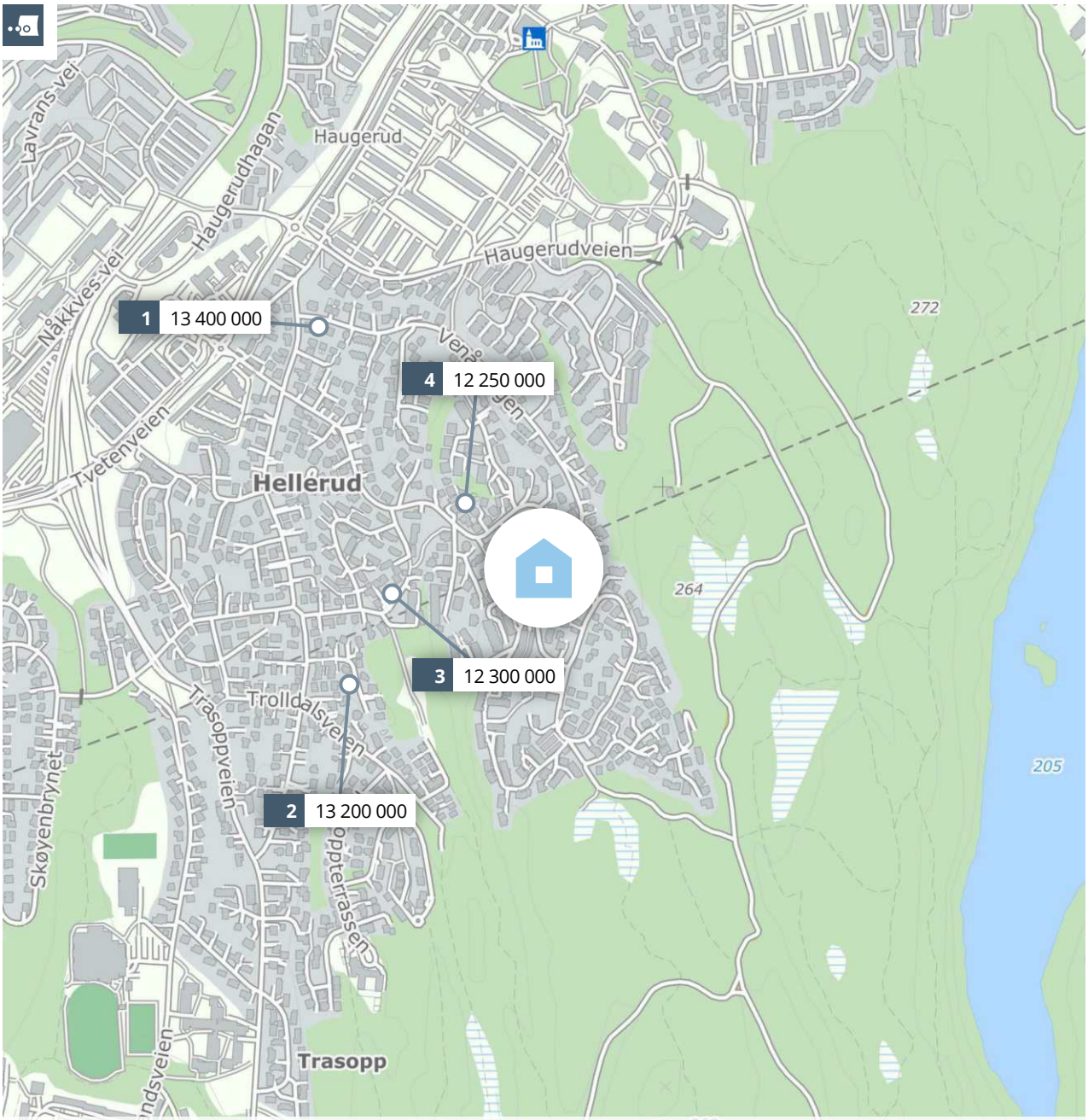
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bernt Walther Bertelsen	516ad6da25a0d3f4bb631 ea192e83e6593377c41	02.06.2025 18:37:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 174251001

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

RUNDTJERNVEIEN 52 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 06.06.2025

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: Bent W. Johansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rundtjernveien 52 A, 0672 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1968

GNR 143 BNR 84 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TROLLDALEN

Verdivurdert til

15 000 000

-	15 000 000	59 055
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	254 m²	29 m²	- m²	91 m²	- m²	- m²
Tomt						1 136 m²
Byggeår						1968

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hellerudveien 6 B 223 m² 1948 589 m² 3 sov	12.08.2024	13 600 000	**13 400 000**	0	13 400 000	**60 090**
2 Hellerudveien 50 B 202 m² 1976 790 m² 3 sov	09.04.2024	12 500 000	**13 200 000**	0	13 200 000	**65 347**
3 Stordamveien 58 B 185 m² 1959 890 m² 4 sov	15.02.2022	10 000 000	**12 300 000**	0	12 300 000	**66 486**
4 Rundtjernveien 34 F 228 m² 2013 2 833 m² 3 sov	14.06.2024	12 990 000	**12 250 000**	0	12 250 000	**53 728**

Velkommen til Rundtjernveien 52A - en romslig og innholdsrik enebolig over tre plan, høyt og skjermet beliggende med flotte solforhold og nydelig utsikt!

Eiendommen ligger i en blindvei, i et rolig og veletablert boligområde med nærhet til både marka og gode servicetilbud. Den romslige tomten er pent opparbeidet og byr på flere hyggelige uteplasser som innbyr til både avslapning og sosiale sammenkomster.

Boligen ble omfattende oppgradert i 2020, med blant annet ny kledning, nye vinduer, etterisolering og støpt gulv i 1. etasje med varmekabler i alle rom.

Planløsningen er gjennomtenkt og funksjonell, med fem soverom, to stuer, to bad og et separat toalett. Nytt kjøkken i 2020 som har moderne løsninger og integrerte hvitevarer. I kjelleren finner du en velværeavdeling med badstue, boblebad og plass til avslapning, vaskerom og flere boder. Boligen har også en romslig garasje med tilhørende isolert bod.

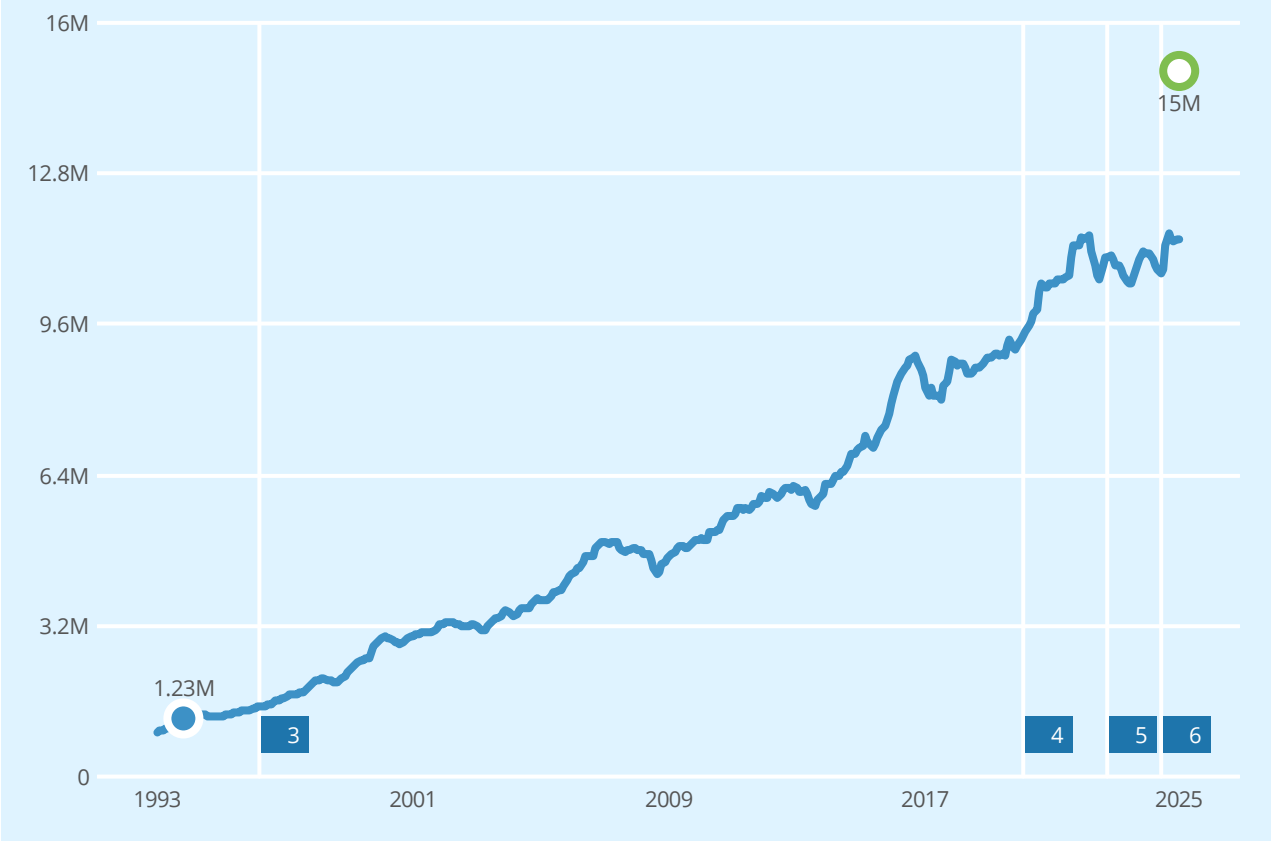
Velkommen!

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 Garasje, anneks
2 Enebolig
3 Garasje, anneks
4 Enebolig
5 Enebolig
6 Tilbygg garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.01.1994		11.01.1994	-	1 230 000	-	1 230 000	7

7 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er vurdert etter dagens tilstand, dagens marked og lignende salg i nærområdet.

Eneboliger til salgs i 672 OSLO nå

3
eneboliger til salgs

16.4M
16.0M
15.6M
15 117 000 Prisantydning i snitt
14.8M
14.4M
14.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i

43
dager

Eneboliger solgt i 672 OSLO siste 12 mnd

14
eneboliger solgt

11.7M
11.6M
11.5M
11 406 000 Prisantydning i snitt
11 311 000 Salgspris i snitt
11.2M
11.1M

Solgt i snitt i løpet av

73
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

64 859 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

59 055 Rundtjernveien 52 A
Totalpris 15 000 000

48 463 Alna bydel i snitt siste 12 mnd

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:
Rundtjernveien 52 A, 0672 Oslo
Gnr. 143, Bnr. 84, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
174251001

Meglerforetak: PrivatMegleren Infinita

Saksbehandler: Bent W. Johansen

Telefon / Mobil: 22 76 24 44 / 977 71 728

E-post: bent.johansen@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.
