PRIVATMEGLEREN
INFINITA

SOLÅSVEIEN 4A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Informasjon om sameie

Energiattest

Reguleringskart

Arealbekreftelse

Ligningsverdi

Ferdigattester

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT / EIERSKIFTERAPPORT

Solåsveien 4A
0671 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Matthew Steinar Aakerøy
Dato: 12/01/2026

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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:144, Bnr: 723
Hjemmelshaver:	Petter Brill & Marianne Kim Brill
Seksjonsnr:	1
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	652,6 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Bolig m.tilh. anlegg
Offentl. avg. pr. år:	Ikke innhentet
Forsikringsforhold:	Ikke innhentet
Ligningsverdi:	Ikke innhentet
Byggeår:	1933

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.10.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. Tilkomsten til de vurderte bygningsdelene var gjennomgående god, med unntak av en del løsøre i u.etg og normal møblering. Møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Utvendig inspeksjon ble foretatt fra bakkeplan.
Oppdragsgiver:	Petter Brill
Tilstede under befaringen:	Liridon Musollaj (under opplæring)
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Selveiet tomt på ca. 652,6 m². Tomten er i hovedsak skrånende og opparbeidet med plen og beplantning.
Adkomst skjer via felles eid adkomstareal på ca. 403 m², opparbeidet med belegningsstein og benyttet sammen med naboeiendom.
Integrert garasje på ca. 67 m2 med plass til to biler. Ellers parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

OM BYGGEMETODEN:
Støpt såle til antatt fast grunn, grunnmur av lettklinkerblokker, utvendig pusset/malt.
Vegger over grunnmur i bindingsverk kledd med liggende panel.
Etasjeskillere i tre.
Ytterdører og vinduer av tre.
Saltak tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand på befaringsdagen og godt vedlikeholdt.
Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

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 og wc, parket/laminat i øvrige rom - teppe i walk-in
Vegger: Fliser på bad og wc, malt panel i øvrige rom
Himling: Panel/malt panel

1. etg.:
Gulv: Fliser på bad og vaskerom, parkett/laminat og malt tregulv i øvrige rom.
Vegger: Fliser på vaskerom, malt panel/malte flater i øvrige rom, fliser over deler av kjøkkenbenk
Himling: Malt panel

U. etg.:
Gulv: Fliser i hoveddel, innslag av teppe og parkett/laminat, betong i garasje, parkett i hybel, fliser på bad hybel
Vegger: Panel/malt panel, malte/pussede flater
Himling: Panel/malt panel

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. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak ut over beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

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.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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:

Perioden 2019 – 2023:
- Utekran bakside hus.
- Opplegg til vann og avløp utekjøkken.
- Opplegg til vann og avløp utedusj.
- Ny membran for terrasse ca 100 m2.
- Nytt flislagt gulv på terrassen ca 100 m2.
- Nytt glass-rekkverk på terrassen.
- Nytt tre-rekkverk på terrassen.
- Ny tre-platting ute.
- Nytt styresystem, manifold, ekspansjonskar og aktuatorer/ventiler for vannbåren varme 2022.
- Ny sentralpumpe for sentralstøvsuger 2023.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hjemmelshaver har fremlagt dokumentasjon på utskifting av gulvvarmefordelere og ekspansjonskar i 2022, montering dusjkabinett i 2021 samt ny membran på terrasse i 2019.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. etg	59			
1. etg	164			144
U.etg.	252			12
SUM BYGNING	475			156
SUM BRA	475			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

2. etg.: Trapperom, soverom x 2, walk-in, bad, wc.
1. etg.: Trapperom, kjøkken, stue, spisestue, vaskerom, kontor, gang, Soverom, Bad, WC.
U.etg.: Entre, gang x 2, teknisk, wc, trapperom, bod x 4, verksted, garasje, stue, kjøkken, bad, soverom, kontor.
.

BRA-e:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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. Tegninger er ikke fremlagt, og det tas forbehold om eventuelle arealer i sjakter eller skjulte konstruksjoner som ikke har vært tilgjengelige ved befaring. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Utvendige boder er målt opp med håndholdt lasermåler.

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 for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

GARASJE / UTHUS:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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

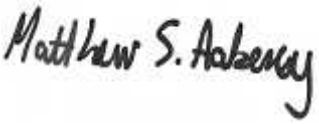
---

Ansvarlig for rapporten:

Matthew Steinar Aakerøy

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

12/01/2026



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 ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundament:
Grunnforhold er ikke undersøkt, eiendommen er fundamentert med støpt plate på mark. Nedgravde fundamenter er ikke synlige og er derfor ikke vurdert. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur:
Grunnmur av leca/lettklinkerblokker, utvendig pusset.
Deler av grunnmur er under terrasse og ikke synlig for befaring.
Stedvise forekomster av avflassing av utvendig puss ved garasjeport. På innvendig side var grunnmuren synlig for inspeksjon. Det ble registrert stedvise forekomster av horisontale og vertikale riss/sprekker på utvendig pussjikt.

Drenering:
Drenering antas å være fra byggeår. Drenering er en bygningsdel med naturlig aldersmessig slitasje og begrenset forventet levetid. Det foreligger klare begrensninger ved vurderingen, da selve drenssystemet ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Dreneringens funksjon kan derfor ikke vurderes med sikkerhet basert på visuell besiktigelse. I terreng mot grunnmur ble det stedvis registrert synlig grunnmurs-/knotteplast. Topplist er montert på enkelte partier, men mangler stedvis, og knotteplasten er da ikke tett i overkant. 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.

TG2 gis med bakgrunn i at dreneringen antas å være fra byggeår og dermed har overskredet forventet levetid, samt forhøyede verdier registrert ved innvendig fuktsøk, som kan være symptomer på manglende funksjon. Videre er grunnmursplast stedvis åpen i toppen, noe som kan føre vann inn bak knasteplasten, og stedvis er grunnmursplast ikke påvist, hvilket kan indikere manglende fuktsikring av grunnmur. Bygningsdelene bør overvåkes, og utskifting av drenssystem må påregnes.

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.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 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 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.

Selve veggkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og ble ikke inspisert, da dette krever destruktive inngrep som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Vurderingen er basert på visuell besiktigelse fra bakkenivå i dagslys, samt enkle registreringer og stikkprøver på utsatte steder.

Yttervegger i 1. og 2. etasje er oppført som bindingsverk i trekonstruksjon, mens yttervegger i underetasje er oppført i leca-/murblokker. Ytterveggene er antatt isolert etter tidligere krav og standarder gjeldende på oppføringstidspunktet.

Utvendig fasade er kledd med liggende kledning og puss. Visuell kontroll viser normal bruksslitasje på ytterkledning og fasade, herunder stedvis avflassing, sprekker og forekomst av smuss og svertesopp. Det ble ikke registrert råte ved stikkprøving på tilfeldig utvalgte utsatte steder. Det tas likevel forbehold om at det kun er utført begrensede stikkprøver. Mindre forekomster av råte på typisk utsatte steder anses imidlertid som normalt, og trekledningens generelle beskaffenhet fremstod som god.

Det er registrert et bord under trekledningen rundt boligen. Det er derfor ikke påvist lufting av kledningen. Musebånd er ikke påvist. Manglende luftespalte kan medføre økt fuktbelastning på veggkonstruksjonen over tid. Det ble ikke registrert skader som indikerer utilstrekkelig lufting, men det kan ikke fastslås om luftingen bak kledningen er tilfredsstillende uten destruktive inngrep.

Fasaden i underetasjen er utført med pusset overflate. Det ble registrert stedvis riss og avskalling i pussjiktet.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at løsning for lufting bak kledning ikke lot seg påvise. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan over tid øke risikoen for fuktbelastning i trekonstruksjonene. Bygningsdelen bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold i tråd med anbefalte intervaller for å sikre forventet levetid.

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.
Normal tid før vedlikehold av murte yttervegger med pusset overflate (bom og løs puss hogges ned, underlaget rengjøres, full ompussing anbefales normalt hvis flatene med bom og sprekker utgjør mer enn 25% av veggens areal, ny puss tilpasses underlaget) er gjennomsnittlig ca. 40 år.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer og terrassedør har karmer og rammer av tre. Datomerkinger er stedvis utydelige, men indikerer varierende produksjonsår. Hoveddelen av vinduene er fra byggeåret 1998 og har 2-lags glass, mens hybel er utstyrt med vinduer fra 2012. Inngangsdør er i tre med mindre glassfelt og fremstår som opprinnelig fra byggeåret. Det er montert kodelås på hovedinngangsdør.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig utvalgte vinduer og terrassedører. Det ble ikke påvist punkterte glass eller andre forhold som krever strakstiltak. Det bemerkes at punktering av glass kan være vanskelig å oppdage. Enkelte vinduer fremstod som trege i karm, og enkelte vridere oppleves som tunge.

På utvendig side bærer enkelte vinduer preg av værslitasje.

Omramming rundt vinduer er undersøkt ved stikkprøving fra bakkeplan på tilfeldig utvalgte punkter. Det ble ikke påvist råte eller andre skader. Det bemerkes likevel at enkelte omramminger mangler vannbrett/beslag under vindu, og at omramminger i noen tilfeller er ført helt ned til underliggende flate.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i alder og slitasje/værpåvirkning på enkelte vinduer, enkelte tregheter i vindusfunksjon, samt manglende vannbrett/beslag under enkelte vinduer og omramminger som er ført helt ned til underliggende flate, noe som kan medføre økt risiko for fuktbelastning over tid. Bygningsdelen bør følges opp med periodisk vedlikehold og overvåkes over tid for å avdekke eventuelle endringer i tilstanden.

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, tekket med betongtakstein.
Ifølge opplysninger fra oppdragsgiver er takkonstruksjon og tekking fra byggeår.
Det er registrert luftespalter i gesims, stedvise hull i netting i luftespalte.

Inspeksjon ble utført fra bakkenivå, samt ved visuell besiktigelse i begrenset omfang fra trappestige opp mot loftsluke. Kontroll fra takflate ble ikke gjennomført av hensyn til tilgjengelighet og sikkerhet. Ingen synlige tegn til deformasjon eller skade ble registrert ved visuell kontroll, men det tas forbehold om begrenset innspeksjon.

Vurdering av tetthet rundt gjennomføringer var ikke mulig fra bakkenivå, da dette krever nærmere tilkomst.
Snøfangere er påvist på taket.

Fra bakkenivå ble det registrert synlig værslitasje i vindskier.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i bygningens alder og registrert værslitasje på vindskier, samt at takflaten og gjennomføringer ikke kunne inspiseres fullt ut, noe som medfører usikkerhet om tetthet og konstruksjonens totale tilstand.

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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Undertak, lekter og yttertekking er i henhold til forskriften vurdert som utilgjengelige for full inspeksjon grunnet manglende sikker adkomst. For hovedtaket er det foretatt begrenset visuell inspeksjon via loftsluke. For tilbygg er undertak inspisert via egen inspeksjonsluke med tilgang via vegg. Synlige registreringer er beskrevet på bakgrunn av denne begrensede visuelle observasjonen.

Ifølge opplysninger fra oppdragsgiver er undertaket fra byggeår.

Ved visuell inspeksjon via loftsluken til hovedtaket ble det registrert det som antas å være rupanel som undertak. Det ble observert enkelte misfarginger på synlige deler av undertak og sperrer. Misfargingene kan være forenlig med tidligere fuktskjolder, og enkelte lyse partier kan også være forenlig med overflatisk biologisk påvekst. Årsak, omfang og karakter kan ikke fastslås på bakgrunn av inspeksjonsmetode og begrenset omfang. Det ble ikke observert forhold som indikerer pågående lekkasje eller aktiv fuktpåvirkning på de synlige flatene.

Ved inspeksjon av undertak i tilbygg via inspeksjonsluke ble det ikke observert forhold som ga grunnlag for merknad.

Flate konstruksjoner under terrasse er vurdert som del av terrassekonstruksjon og inngår derfor ikke i vurderingen av flatt tak for taket.

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.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Det er ikke 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 kalde, uinnredede loft. Adkomst til loft over hoveddel er via loftsluke i himling, og adkomst til loft over tilbygg er via inspeksjonsluke i vegg.

Loft over hoveddel ble kun inspisert visuelt fra loftsluke uten fysisk adkomst, da loftet ikke har gangbart gulv. Ved inspeksjonen ble det observert misfarginger på synlig undertak og sperrer. Nærmere vurdering av forholdet er begrenset av inspeksjonsmetode og adkomst. Observasjonene er beskrevet nærmere under punktet for undertak.

Loft over tilbygg ble inspisert fra loftsrommet med tilgang via inspeksjonsluke i vegg. Det ble ikke observert forhold som ga grunnlag for merknad. Det er foretatt fuktmåling på tilgjengelige og tilfeldig utvalgte flater, hvor det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet. Det presiseres at fuktmåling gir et øyeblikksbilde og ikke er en garanti for at konstruksjonen er fri for fuktpåvirkning over tid.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i observerte misfarginger samt begrenset inspeksjonsmulighet av loft, som er vurdert som en fuktutsatt konstruksjon. På generelt grunnlag anbefales overvåking av kalde loft. Kaldt loft kan være utsatt for sesong- og klimavariasjoner som ikke nødvendigvis lar seg verifisere på befaringstidspunktet, herunder mulighet for kondensdannelse som kan være en medvirkende årsak til de registrerte forholdene. De registrerte forholdene indikerer ikke behov for umiddelbare tiltak, 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:

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Utgang fra stue i 1 etasje hoveddel til terrasse vendt mot sør og vest på ca. 100 m².
Terrassen er bygget over underetasje/kjeller, med overflate av flis.
Rekkverk av trekonstruksjoner med liggende spiler mot sør og delvis mot vest, samt gjerde/skillevegg. Rekkverk av glass på øvrig del mot vest.
Rekkverkets høyde er målt til ca. 105 cm, avstanden mellom spilene er målt til ca. 2-3 cm og vurderes som klatresikker.
Normal bruksslitasje på overflater.
Tekking av tak under flislagt terrasse som er bygget over underetasje/kjeller, er ifølge opplysninger fra hjemmelshaver utført med sveiset PVC-membran, bekreftet ved fremlagt faktura fra utførende firma. Membran er iht. fremlagt dokumentasjon fra 2019. Ved visuell inspeksjon er det ikke registrert tilfredsstillende oppkant på vegg/ved dør.
Avrenning fra terrassen er kontrollert og vurdert som tilfredsstillende.

Terrassen mot sør er delvis oppført over terreng med impregnerte trekonstruksjoner og har terrassebord som overflate. Terrassen er på ca. 40 m². Under deler av konstruksjonen heller terrenget. Det er trapp fra terrassen ned til hagearealet på et lavere nivå av tomten.
Terrassen ligger inntil et gjerde som avgrenser tomten mot adkomstvei til nabo. Gjerdet fungerer dermed som rekkverk. Stedvis tilsier terrassehøyden over terreng at det ikke er krav til rekkverk, men der terrenget skråner og høyden øker, er det krav om rekkverk. Gjerdet har her ikke tilstrekkelig høyde.
På grunn av begrenset innsyn var det ikke mulig å foreta fullverdig inspeksjon av konstruksjonen fra undersiden, men det ble utført visuell kontroll der dette var tilgjengelig. Det ble ikke registrert tegn til konstruksjonsskader, og konstruksjonen fremstod stabil på befaringstidspunktet. Det er registrert normal bruksslitasje på overflater.

Utgang fra gang i 1. etasje til altan mot nord på ca. 5 m², beliggende over underliggende rom. Balkongen har flislagt gulv og tett rekkverk kledd med liggende kledning. Øvrige veggflater med liggende keldning. Det ble registrert begroing/alger på overflater. Membran av ukjent alder under flissjikt. Membranens oppbrett mot dørterskel fremstod tilfredsstillende ved visuell kontroll. Balkongens rekkverk ble målt til ca. 94 cm, hvilket er under dagens krav til rekkverkshøyde. Avrenning skjer ut fra vegg fremstod tilfredsstillende.

I underetasjen, ved siden av inngang til hybel, er det etablert en platting på ca. 10 m², oppført med trekonstruksjoner. Plattingen er utført med trykkimpregnerte terrassebord lagt på tilfarere mot terreng. Plattingens høyde over terreng tilsier at det ikke foreligger krav om rekkverk.

På samtlige trekonstruksjoner er det utført stikkprøver av trevirke. Det ble ikke registrert svekkelser eller råte i trematerialet, men det tas forbehold om områder som er dekket av møblering, samt at det kun er foretatt stikkprøver. Forekomster av svekket trevirke på utvendige konstruksjonsdeler, selv om det er trykkimpregnert eller tilsvarende, må påregnes over tid. Utskifting av slikt forringet trevirke anses som normalt, periodisk vedlikehold. Slike forhold vurderes som normal bruksslitasje.

For terrasse over kjeller og altan mot nord ligger membran under overflatesjikt og er derfor ikke direkte tilgjengelig for inspeksjon. Terrasse- og altankonstruksjonene over underliggende rom er utført som lukkede konstruksjoner uten ventilert luftesjikt.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at altan mot nord har membran med ukjent alder, hvor det ut fra visuelle observasjoner og byggets alder antas at mer enn halve forventede levetid kan være brukt opp. Videre er det registrert ikke tilfredsstillende oppkant ved vegg og ved dør for flislagt terrasse, samt rekkverk på altan mot nord og deler av gjerde/rekkverk på terrasse mot sør med målt høyde under forskriftskrav. Manglende eller ikke tilfredsstillende oppkant kan medføre økt risiko for vanninntrengning mot underliggende konstruksjoner over tid. Rekkverkene fungerer med dagens tilstand, men høyden kan justeres dersom man ønsker å oppfylle gjeldende forskriftskrav. For altan mot nord vurderes membranen å ha passert forventet levetid, og utskifting av membran må påregnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Stort bad 1. etg

TG 2 7.1.1 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 eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate vegger:
- keramiske fliser

Overflate himling:
- trepanel

Bad utstyrt med følgende:
- servant innredning med profilerte fronter og dobbel nedfelt servant
- ett-greps blandebatteri
- speil med lys og skap over servant
- frittstående badekar med innramming av flis
- badekarsarmatur og dusjgarnityr
- dusj rett på fliser, nedsenk med 2 fastmonterte flislagte vegger, dusj glassdør og dusjgarnityr

Hjemmelshaver opplyser at baderommet er fra byggeår.

Det er utført enkel banketest – stedvis lokalisert noe hullyd. Det er registrert riss og sprekker i fuger i overgang vegg/gulv under vindu ved badekar.

Det er ett vindu som er formelt i våtsone, men vurderes lite utsatt for direkte vannsprut, da badekaret ikke har dusj, som erfaringsmessig gir mer vannbelastning. Løsningen anses fungerende, men krever jevnlig overvåking og periodisk vedlikehold for å ivareta levetiden.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik, bom (hulrom) bak enkelte fliser og at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet, samt vindu i våtsone. Bom kan tyde på mangelfull heft og gir risiko for at fliser kan løsne eller få skader. Vinduet står formelt i våtsone, men vurderes lite utsatt for direkte vannsprut, da badekaret ikke har dusj, som erfaringsmessig gir mer vannbelastning. Løsningen anses fungerende, men krever jevnlig overvåking og periodisk vedlikehold for å ivareta levetiden. 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 da 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 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

©mstr.no

www.bmtf.no

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 tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Overflate gulv:
- keramiske fliser
- tilluft via spalte under dør

Det er utført en enkel banketest, stedvis lokalisert noe hullyd. Det er registrert riss og sprekker i fuger i overgang vegg/gulv under vindu ved badekar, og forekomster av svertesopp i dujssone.

Hjemmelshaver opplyser at baderommet er fra byggeår 1998, bestemmelsene i TEK97 er derfor gjeldende. I henhold til TEK97 skulle det være tilstrekkelig fall på de delene av gulvet som regelmessig utsettes for vann, med veiledende krav om fall på 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluk. Baderommet har 1 sluk som er plassert i dusjsonen og 1 sluk under badekar. Evt. sluk under badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon da badekaret er innrammet med flis. Målt fall i dusjsonen er stedvis lavere enn preaksepterte ytelser, men innenfor tillatt toleranseavvik, og fallforholdene anses derfor som tilfredsstillende. Det presiseres at punktmålinger gir et begrenset bilde av helningen og ikke fanger opp eventuelle lokale ujevnheter eller avvik på deler av gulvet som ikke er målt. Etter TEK97 ble det ikke stilt krav om bortledning av lekkasjevann fra arealer utenfor dusjsonen. Skyvedørens tette bunnskinne vurderes derfor ikke som et avvik i forhold til forskriftene som gjaldt da baderommet ble oppført, men på generelt grunnlag anbefales det likevel å sikre at eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk. Membranens avslutning ved dør er ikke synlig, og det lar seg derfor ikke kontrollere hvordan denne er utført. Det stilles ikke krav til høydeplassering av membranens avslutning ved dør i henhold til TEK97, og forholdet er derfor ikke vurdert nærmere. Terskelen er målt til ca. 34 mm høy sett fra baderomssiden.

Badet har balansert ventilasjon og luftespalte under døren anses som tilfredsstillende.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik, bom (hulrom) bak enkelte fliser, forekomst av svertesopp og at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Svertesopp oppstår normalt som følge av fuktpåvirkning over tid, ofte i kombinasjon med utilstrekkelig ventilasjon og/eller høy luftfuktighet. Det anbefales fjerning av svertesopp med egnede rengjøringsmidler. Bom kan tyde på mangelfull heft og gir risiko for at fliser kan løsne eller få skader. 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 1998
Det er ikke 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

Ifølge opplysninger fra hjemmelshaver er membranen fra 1998.

Badet har ett sluk plassert i dusjsonen, med enkel tilgang for inspeksjon og rengjøring. Sluket lot seg lett inspisere på befaringsdagen, jevnlig rengjøring anbefales på generelt grunnlag. Eventuelt sluk under badekar er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon som følge av innmurt badekar uten inspeksjonsluke. Det kan ikke utelukkes at avløp fra badekaret er støpt inn i gulvkonstruksjonen uten å gå via sluk.

Membran og mansjetter lot seg ikke kontrollere, da dette krever destruktive inngrep som ikke utføres ved tilstandskontroll. Det ble observert bunnmembran/sveisemembran og mansjett under klemringen i sluket i dusjsonen.

Hulltaking (Ø73 mm) er utført fra tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold. Veggen består av stendere og sviller i trevirke. Måling i bunnsvill ga ingen utslag, og treverket fremstod som tørt.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at membranen har passert forventet levetid. Dette innebærer økt risiko for redusert funksjon over tid, selv om det ikke er registrert synlige lekkasjer på befaringstidspunktet. 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

7.2 Vaskerom 1. etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate vegger:
- trepanel

Overflate himling:
- trepanel

Vaskerom utstyrt med følgende:
- utslagsvask
- ett-greps blandebatteri
- servant innredning med profilerte fronter og dobbel nedfelt servant og benkeplate i heltre
- høyskap
- opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Oppdragsgiveren opplyser at vaskerommet er fra byggeåret.

Veggoverflater i vaskerom er kledd med trepanel. Rommet har ikke dusj eller annen direkte vannpåvirkning, men veggflater bak servant er utsatt for begrenset fuktbelastning i form av sprut og søl. Det er registrert flere hull i veggene etter tidligere innfestinger, samt stedvise riss og sprekker i trepanel på vegger og himling. Det er også registrert stedvise sprekker og utettheter i overgangen mellom vegg og sokkelflis på gulv.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at veggoverflater i vaskerom er utført med trepanel, som er lite egnet som overflate i områder med fuktbelastning. Selv om rommet ikke har dusj, er veggflater bak servant utsatt for sprut og søl. Det er i tillegg registrert hull etter tidligere innfestinger, samt riss, sprekker og utettheter i overganger, noe som kan gi økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Risikoen vurderes som redusert når flatene ikke er direkte utsatt for vannsprut, men fuktig luft kan fortsatt trenge inn i treverk og overflatebehandling. Det er ikke registrert synlige fuktskader på befaringstidspunktet, men det anbefales på generelt grunnlag å oppgradere til mer fuktbestandige overflater.

Merknader: Normal tid før utskifting av armaturer er gjennomsnittlig ca. 20 år.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er påvist flekker eller andre skader.

Overflate gulv:
- keramiske fliser

Det er utført en enkel banketest, stedvis lokalisert noe hullyd. Det er registrert riss og sprekker i fuger i overgang vegg/gulv, samt andre flekker og mindre skader på gulvoverflaten.
Det er ikke registrert luftespalte under slagdørbladet mot trapperom. Våtrommet har i tillegg skyvedør uten terskel, og skyvedøren medfører spalter rundt dørbladet som gir lufttilførsel til rommet. Lufttilførselen vurderes som funksjonell på befaringstidspunktet.

Hjemmelshaver opplyser at vaskerommet er fra byggeår 1998, og bestemmelsene i TEK97 legges derfor til grunn. I henhold til TEK97 skal det være tilstrekkelig fall på de delene av gulvet som regelmessig utsettes for vann, med veiledende krav om fall på 1:50 minimum 0,8 meter ut fra sluk. Vaskerommet har ett sluk plassert ved servant, under vaskemaskin. På befaringsdagen ble vaskemaskinen flyttet, og fall ble målt på tilgjengelige flater. Det bemerkes at det ikke var mulig å måle fall 0,8 meter ut fra sluk i alle retninger. Dette kravet gjelder imidlertid kun der gulvet regelmessig utsettes for vann, for eksempel i dusjsoner. Da rommet ikke har dusj, anses kravet ikke å være relevant i dette tilfellet. Det ble likevel foretatt fallmålinger på tilgjengelige flater, som indikerer at kravet til fall er ivaretatt. Det presiseres at punktmålinger gir et begrenset bilde av helningen og ikke fanger opp eventuelle lokale ujevnheter eller avvik på deler av gulvet som ikke er målt. Membranens avslutning ved dør er ikke synlig, og det lar seg derfor ikke kontrollere hvordan denne er utført. Det stilles ikke krav til høydeplassering av membranens avslutning ved dør i henhold til TEK97, og forholdet er derfor ikke vurdert nærmere.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik, bom (hulrom) bak enkelte fliser og at forventet levetid for overflater på gulv i våtrom er overskredet. Bom kan tyde på mangelfull heft og gir risiko for at fliser kan løsne eller få skader. 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 vaskerommets alder og at forventet levetid for overflater er passert, må generell oppgradering påregnes.

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 1998
Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Iht. opplysnigner fra hjemmelshaver er membranen fra 1998.

Vaskerommets eneste sluk er plassert ved vask, med tilgang for inspeksjon og rengjøring ved å skyve ut vaskemaskin. På befaringsdagen ble vaskemaskinen flyttet som muliggjorde inspeksjon av sluket. Jevnlig rengjøring anbefales på generelt grunnlag.

Membran og mansjetter lot seg ikke kontrollere, da dette krever destruktive inngrep som ikke utføres ved tilstandskontroll for eierskifterapport. Det ble observert bunnmembran/sveisemembran og mansjett under klemring i sluk.

Hulltaking (Ø73 mm) er utført fra tilstøtende gang uten å påvise unormale forhold. Veggen består av stendere og sviller i trevirke. Måling i bunnsvill ga ingen utslag, og treverket fremstod som tørt.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at membranen har passert forventet levetid. Dette innebærer økt risiko for redusert funksjon over tid, selv om det ikke er registrert synlige lekkasjer på befaringstidspunktet. Utskifting av membran må påregnes.

©mstr.no

www.bmtf.no

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

7.3 Lite bad 2. etg

TG 2 7.3.1 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 eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Overflate vegger:
- keramiske fliser

Overflate himling:
- trepanel

Bad utstyrt med følgende:
- servant innredning med profilerte fronter og nedfelt servant
- ett-greps blandebatteri
- speil med lys og skap over servant
- fastmontert dusjvegg av glassbyggerstein, samt dusjdør av glass
- dusjarmatur og -garnityr
- veggmontert elektrisk varmelist

Hjemmelshaver opplyser at baderommet er fra byggeår.

Det er utført enkel banketest – stedvis lokalisert noe hullyd. Det er registrert riss og sprekker i fuger.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik, bom (hulrom) bak enkelte fliser og at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Bom kan tyde på mangelfull heft og gir risiko for at fliser kan løsne eller få skader. 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 utskifting av armaturer er gjennomsnittlig ca. 20 år. Normal tid før utskifting av servant, badekar og vannklosett er gjennomsnittlig ca. 60 år.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er 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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Overflate gulv:
- keramiske fliser
- tilluft via spalte under dør

Det er utført en enkel banketest, stedvis lokalisert noe hullyd. Det er registrert stedvis riss og sprekker i fugene.

Hjemmelshaver opplyser at baderommet er fra byggeår, bestemmelsene i TEK97 er derfor gjeldende. I henhold til TEK97 skulle det være tilstrekkelig fall på de delene av gulvet som regelmessig utsettes for vann, med veiledende krav om fall på 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluk. Baderommets eneste sluk er plassert i dusjsonen, innenfor dusjdørens gulvskinne. Målt fall i dusjsonen er stedvis lavere enn preaksepterte ytelser, men innenfor toleransegrenser, og fallforholdene anses derfor som tilfredsstillende. Det presiseres at punktmålinger gir et begrenset bilde av helningen og ikke fanger opp eventuelle lokale ujevnheter eller avvik på deler av gulvet som ikke er målt. TEK97 stilte ikke krav til bortledning av eventuell lekkasjevann. Dusjdørens tette bunnskinne vurderes derfor ikke som et avvik i forhold til forskriftene som gjaldt da baderommet ble oppført, men på generelt grunnlag anbefales det likevel å sikre at eventuelt lekkasjevann kan ledes til sluk. Membranens avslutning ved dør er ikke synlig, og det lar seg derfor ikke kontrollere hvordan denne er utført. Det stilles ikke krav til høydeplassering av membranens avslutning ved dør i henhold til TEK97, og forholdet er derfor ikke vurdert nærmere.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik, bom (hulrom) bak enkelte fliser og at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Bom kan tyde på mangelfull heft og gir risiko for at fliser kan løsne eller få skader. 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 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1998

Det er ikke 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.

Iht. opplysninger fra hjemmelshaver er membranen fra 1998.

Badet har ett sluk er plassert i dusjsonen, med enkel tilgang for inspeksjon og rengjøring. På befaringsdagen lot sluket seg lett inspisere. Jevnlig rengjøring anbefales på generelt grunnlag.

Membran og mansjetter lot seg ikke kontrollere, da dette krever destruktive inngrep som ikke utføres ved tilstandskontroll for eierskifterapport. Det ble observert bunnmembran/sveisemembran og mansjett under klemring i sluket ved dusjsonen.

Hulltaking (Ø73 mm) er utført fra tilstøtende gang uten å påvise unormale forhold. Veggen består av stendere og sviller i trevirke. Måling i bunnsvill ga ingen utslag, og treverket fremstod som tørt.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at membranen har passert forventet levetid. Dette innebærer økt risiko for redusert funksjon over tid, selv om det ikke er registrert synlige lekkasjer på befaringstidspunktet. 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.

7.4 Bad hybel

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Overflate vegger:
- malte flater

Overflate himling:
- malte flater med innfelte downlights

Bad utstyrt med følgende:
- servant innredning med slette fronter
- ett-greps blandebatteri
- speilskap over servant
- dusjkabinett og dusjgarnityr
- opplegg for vaskemaskin
- veggmontert elektrisk varmelist

Hjemmelshaver opplyser at baderommet er fra 2011.

Det er registrert riss og sprekker i mykfuger, samt stedvise riss/sprekker i overflatesjikt.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik og at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Overflateavvikene vurderes i hovedsak som kosmetiske og har normalt ikke direkte innvirkning på rommets funksjon. Det kan imidlertid ikke med sikkerhet fastslås om malingssjiktet på veggene er utført som et godkjent våtromsmalesystem. På bakgrunn av rommets alder og at forventet levetid for overflater er passert, må generell oppgradering påregnes over tid.

Merknader: 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 7.4.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Overflate gulv:
- keramiske fliser
- anslagsterskel på dør uten mulighet for tilluft

Hjemmelshaver opplyser at baderommet er fra 2011.

Det er registrert sprekker/riss i gulvfliser og fuger, bom (hulrom under flisene) og sprekk/glipe i elastisk fuge i overgang gulv og vegg.

Baderommet er opplyst å være fra 2011, og bestemmelsene i TEK10 legges derfor til grunn. I henhold til TEK10 skal gulv i våtrom ha tilstrekkelig fall mot sluk på de områdene som forventes å bli utsatt for vann under normal bruk. I tillegg stilles det krav om at eventuelt lekkasjevann skal kunne ledes til sluk. Veiledningen til TEK10 angir preaksepterte løsninger for å dokumentere tilstrekkelig fall i dusjsonen, men gir ingen konkrete (kvantitative) krav til hvordan lekkasjevann ellers skal ledes til sluk – utover det overordnede funksjonskravet. På befaringsdagen var dusjkabinett plassert i dusjsonen, og dette hindret måling av fall i dette området. Fall i dusjsone er derfor ikke kontrollert. Det er imidlertid foretatt fallmålinger på tilgjengelige deler av øvrig gulv, hvor det er registrert fall mot sluk. På bakgrunn av dette vurderes funksjonskravet til fall på gulv som ivaretatt for de tilgjengelige og målte flatene. Det presiseres at punktmålinger gir et begrenset bilde av helningen og ikke fanger opp eventuelle lokale ujevnheter eller avvik på deler av gulvet som ikke er målt. Membranens avslutning ved dør er ikke synlig, og det lar seg derfor ikke kontrollere hvordan denne er utført. Det stilles ikke krav til høydeplassering av membranens avslutning ved dør i henhold til TEK10, og forholdet er derfor ikke vurdert nærmere.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik, bom (hulrom) bak enkelte fliser, at fall i dusjsonen ikke lot seg kontrollere på befaringsdagen og at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Løsning med dusjkabinett vurderes som funksjonelt uavhengig av gulvfallet i dusjsonen, men kontroll av fall rundt sluk kan likevel vurderes ved fremtidige tiltak eller dersom dusjkabniettet vurderes fjernet. Bom kan tyde på mangelfull heft og gir risiko for at fliser kan løsne eller få skader. 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 keramiske fliser direkte på membran i våtrom er gjennomsnittlig ca. 20 år.

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

Iht. oppsyinger mottatt fra hjemmelshaver er membranen er fra 2011.

Badet har ett sluk, som er plassert under dusjkabinettet. På befaringsdagen var det derfor ikke mulig å inspisere sluket visuelt på grunn av montert kabinett som hindrer tilgang. Jevnlig rengjøring anbefales på generelt grunnlag.

Hulltaking (Ø73 mm) er utført fra tilstøtende kjøkken uten å påvise unormale forhold. Veggen består av stendere og sviller i trevirke. Måling i bunnsvill ga ingen utslag, og treverket fremstod som tørt.

TG2 gis med bakgrunn i at sluk er utilgjengelig for inspeksjon, samt at mer enn halvparten av forventet levetid for membran er passert. Når sluk ikke kan inspiseres visuelt, kan slukets tilkobling til membran samt type og tilstand ikke verifiseres. Membranens alder innebærer økt risiko for redusert funksjon over tid, selv om det ikke er registrert synlige lekkasjer på befaringstidspunktet. 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 Hovedkjøkken

TG 2 8.1 Hovedkjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

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.

Kjøkkeninnredning i hoveddelen er med profilerte heltre fronter og benkeplate i heltre.
Undermontert 1 1/2 stålkum med ettgreps blandebatteri.
Integrert koketopp, stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap, oppvaskmaskin og enkel frittstående kjøle-/fryseskap.
Avtrekkshette over koketopp, tilkoblet mekanisk avtrekk.

Avtrekket ble funksjonstestet med enkel papirtest og vurderes som tilfredsstillende, men avtrekkshetten fremstår med behov for periodisk rengjøring.
Avtrekkets gjennomføring ikke kontrolleres, da konstruksjonen er lukket.

Kjøkkeninnredningen fremstår i normal teknisk stand, med aldersmessig bruksslitasje.
Ingen unormale verdier ble registrert ved fuktmåling på gulv rundt kjøleskap, oppvaskmaskin og øvrige vanninstallasjoner.
Det er registrert knirk i gulvet og normal bruksslitasje.

Vanntrykk og avrenning ble funksjonstestet ved å åpne vannkranen. Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrert knirk i gulvet. Knirk skyldes vanligvis bevegelse mellom gulvbordene eller mellom gulv og underlag, for eksempel som følge av ujevnheter, svikt i skjøter eller friksjon mot faste konstruksjoner. Knirk kan variere over tid og er ofte sesongavhengig, påvirket av temperatur- og fuktforhold.Knirk påvirker ikke gulvets funksjon og utbedring er vanligvis ikke nødvendig med mindre det oppleves som sjenerende. Dersom utbedring ønskes, kan det være nødvendig å ta opp deler av gulvet for nærmere kontroll og utbedring av årsaken.

Merknader: Det er ikke registrert lekkasjesikring av vanninstallasjoner. Krav om lekkasjesikring av faste vanninstallasjoner ble innført med TEK10 (1. juli 2010), og var derfor ikke gjeldende da kjøkkenet ble oppført. Det anbefales generelt å installere automatisk lekkasjesikring på faste vanninstallasjoner i tørre rom.

8.2 Hybelkjøkken

TG 2 8.2 Hybelkjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2011

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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat.
Stålkum og ettgreps blandebatteri.
Frittstående komfyr og oppvaskmaskin, integrert kjøle-/fryseskap.
Avtrekkshette over koketopp, tilkoblet mekanisk avtrekk.

Avtrekket ble funksjonstestet med enkel papirtest og vurderes som tilfredsstillende.
Avtrekkets gjennomføring gjennom vegg/tak kunne ikke kontrolleres, da konstruksjonen er lukket.

Kjøkkeninnredning viser alders-/bruksslitasje med forekomster av avflassing og bruksmerker.
Ingen unormale verdier ble registrert ved fuktmåling på gulv rundt kjøleskap, oppvaskmaskin og øvrige vanninstallasjoner.
Det er påvist knirk og sår/skader i gulvet.

Det er foretatt en test av vanntrykk og avrenning, ved å åpne vannkran på blandebatteri. Det registreres normalt vanntrykk fra vannkran og tilfredsstillende avrenning i avløp.
Det ble ikke registrert lekkasjesikring på kjøkkenet.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrert avflassing på innredning, knirk i gulvet, samt manglende automatisk lekkasjesikring.
Slitasje på innredning vurderes som kosmetisk og har normalt ikke innvirkning på innredningens funksjon. Dersom ønskelig kan utskifting eller overflatebehandling vurderes som ledd i estetisk oppgradering. Knirk skyldes vanligvis bevegelse mellom gulvbordene eller mellom gulv og underlag, eksempelvis som følge av ujevnheter, svikt i skjøter eller friksjon mot faste konstruksjoner. Knirk kan variere over tid og er ofte sesongavhengig, påvirket av temperatur- og fuktforhold. Dersom knirk ønskes utbedret, kan det være nødvendig å ta opp (deler av) gulvet for nærmere kontroll og utbedring av årsakene. Knirk påvirker ikke funksjonen, og utbedring er vanligvis ikke nødvendig med mindre det oppleves som sjenerende. Krav til automatisk lekkasjesikring for faste vanninstallasjoner ble innført med TEK10 og var gjeldende da kjøkkenet ble oppført. Manglende lekkasjesikring innebærer økt risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig, noe som kan føre til fuktskader på omkringliggende bygningsdeler før tiltak iverksettes.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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 tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vegger: panel og pussede/malte flater, samt ubehandlede plater i garasje (hybelbad beskrevet i eget punkt)
Himling: panel/malt panel, samt ubehandlede plater i garasje (hybelbad beskrevet i eget punkt)

Kjeller bestående av gang, boder, wc, rom innredet som arbeidsrom, garasje og hybel.

Grunnmuren er oppført i Leca. Veggoverflater består stedvis av pussete og malte flater, og stedvis av panel. Ved befaringen ble det registrert stedvise riss i vegger mot terreng, vurdert som mindre og forenlig med normal aldring og bruk. Det ble i tillegg registrert generelle bruksspor på overflater samt punktvise forekomster av avflassing og fuktskjolder i nedre del av enkelte vegger.
På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til setninger, jordtrykk eller andre forhold som tilsier behov for strakstiltak.

I hybelen er det etablert mekanisk avtrekksvifte montert på vegg, samt ventiler i vinduer som bidrar til lufttilførsel. I øvrige deler av kjellerareal er det ikke rom for varig opphold, og det stilles derfor ikke krav til ventilasjon utover det som er etablert. Det er imidlertid registrert ventiler i vinduer i rom innredet som arbeidsrom, samt avtrekk på WC.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i punktvise forekomster av avflassing og fuktskjolder i nedre del av enkelte vegger mot terreng. Forholdene indikerer periodisk fuktpåvirkning og innebærer risiko for videre overflateforringelse over tid.

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 ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvflatene består av fliser, teppe i bod, innslag av parkett, betong i garajse og parkettgulv i hybel (hybelbad vurdert under eget punkt).

Registrert riss i betonggulv i garasje, og normal alders-/bruksslitasje på flislagte flater. I teknsik rom i kjeller er det registrert ødelagte fliser. På parkettgulv i hybel ble det registrert bruksslitatsje og knirk (vurdert under eget punkt for hybelkjøkken). Det bemerkes at gulvflater i enkelte rom i stor grad var skjult av møblering og løsøre, og derfor ikke var tilgjengelige for inspeksjon. På befaringsdagen ble det ikke registrert skader eller avvik på gulv som krever strakstiltak.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i overflatenes alder og registrete skader på fliser, registrerte riss i betonggulv i garasje samt at deler av gulvflatene ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringsdagen og derfor ikke kan verifiseres fullt ut. Overflatesakder vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter, og har normalt begrenset teknisk betydning. Begrenset inspeksjon innebærer imidlertid en viss risiko for at lokale avvik eller slitasje ikke er avdekket. Overvåking anbefales, og eventuell oppgradering kan vurderes dersom det er ønske om forbedret estetisk uttrykk eller standard.

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 påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hulltaking i kjellervegger eller gulv ble ikke utført da veggkonstruksjonene er av mur, og gulv ikke er utført som tilfaregulv. I henhold til Forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel) som trådte i kraft 01.01.2022, kan hullborring unnlates dersom bygningskonstruksjoner er av mur. Det er søkt med fuktsøker på kjellervegger i tråd med forskriftskravet om alternativ kontroll når hullboring ikke utføres.

Via tilgjengelig inspeksjonsluke ble det likefult foretatt fuktmåling i svill i vegg mot terreng i rom innredet som arbeidsrom. Ved inspeksjon i i veggens hulrom via inspeksjonsluken ble det ikke påvist unormale forhold. Veggen består av stendere og sviller i trevirke. Måling i bunnsvill ga ingen utslag, og treverket fremstod som tørt.

Fuktsøk ble også gjennomført på andre tilgjengelige flater mot terreng. Ved bruk av fuktmåler på innvendige overflater ble det registrert forhøyede fuktmålinger både på grunnmur mot terreng og gulv langs vegg i 2 av bodene.

I hybelen er det etablert mekanisk avtrekksvifte montert på vegg, samt ventiler i vinduer som bidrar til lufttilførsel. I øvrige deler av kjellerareal er det ikke rom for varig opphold, og det stilles derfor ikke krav til ventilasjon utover det som er etablert. Det er imidlertid registrert ventiler i vinduer i rom innredet som arbeidsrom, samt avtrekk på WC. Tilluft og avtrekk vurderes som tilfredsstillende.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte forhøyede fuktverdier, samt at kjellervegger mot terreng med innvendige utforede vegger vurderes som en risikokonstruksjon. Forhøyede fuktverdier anses som en indikasjon på uønsket fuktbelastning i konstruksjonen. Mulige årsaker kan være fuktopptrekk fra grunnen som følge av manglende fuktsperre eller fuktsikring under vegger eller grunnmur, i samsvar med byggeskikk på oppføringstidspunktet. Forholdene kan også ha sammenheng med redusert funksjon i dreneringssystemet, se eget punkt. Utforede vegger og kledninger kan redusere uttørkingsmuligheten og gjøre det vanskelig å avdekke fuktpåvirkning på et tidlig tidspunkt. Dette innebærer økt risiko for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling over tid, særlig der organiske materialer som trevirke, isolasjon og plater inngår i veggoppbygningen. Det anbefales jevnlig kontroll av forholdene, og ytterligere undersøkelser kan vurderes for å avklare omfang og utvikling av fuktforholdene.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

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 ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

www.bmtf.no

Det presiseres at kun synlige rørinstallasjoner er kontrollert. Rørføringer som er skjult i vegger er ikke undersøkt, og eventuelle feil på skjulte deler av anlegget vil dermed ikke fremgå av rapporten. Lokale rørføringer kan være skiftet i forbindelse med senere oppgraderinger, mens hovedføringer for vann og avløp normalt antas å være fra byggeåret dersom ikke annen informasjon er mottatt.

Hovedvanninntaket er plassert i gulv i teknisk rom i underetasjen, med hovedstoppekran montert på vegg og lett tilgjengelig. Stoppekranen er funksjonstestet og fungerer som forutsatt. Det er registrert hovedsakelig kobberrør i anlegget, med innslag av rør-i-rør-system. Vannledninger er for det meste skjult i vegger, med synlige kobberrør ved tappesteder i kjøkken, våtrom og WC.

Boligen har vannfordeling via både rør-i-rør-system fra fordelerskap i bod, på vegg i gang fra garasje, på vegg i wc 2. etg, samt åpen fordelerstokk i teknisk rom, i tillegg til synlige kobberrør. Fordelskap i bod er åpent og mangler tett front. Rom/bod, wc og gang er uten sluk og anses derfor som et tørre rom. Eventuelt lekkasjevann vil ledes direkte til gulv, med risiko for spredning til tilstøtende rom eller konstruksjoner. Det er ikke kjent når installasjonene ble utført og om krav til lekkasjesikrign da var gjeldende. Det anbefales generelt å installere automatisk lekkasjesikring på faste vanninstallasjoner i tørre rom.

I teknisk rom og tilstøtende bodarealer ble det registrert røropplegg med både isolerte og uisolerte rørstrekk. Isolasjonen fremstår stedvis ufullstendig, med avbrutte isolasjonslengder og åpne avslutninger mot koblinger og rørender. Det ble ikke observert kondens på befaringsdagen.

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 soilrør av støpejern med i bod i u.etg.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at vannfordeling via fordelerskap mangler dokumentert lekkasjesikring, herunder tett skap med kontrollert lekkasjevei. Forholdet innebærer økt risiko for skjult lekkasje og følgeskader ved eventuell vannlekkasje.

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Variert, se under.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er installert flere varmtvannsberedere i boligen.

Teknisk rom (hoveddel):
I teknisk rom er det registrert to varmtvannsberedere plassert på flislagt gulv.
- Den ene berederen er av typen OSO RS 200, volum 198 liter, produsert 2002 (jf. merkeskilt). Nederst på berederen er det montert sikkerhetsventil/tappeventil uten tilkobling til avløp. Strømtilkobling er utført via vanlig stikkontakt.
- Den andre berederen i teknisk rom er av typen OSO EP 300, med magasinvolum 198 liter (hovedmagasin) og 120 liter (sekundærmagasin), produsert 1998 (jf. merkeskilt). Det ble ikke observert synlig tilkobling til avløp fra sikkerhetsventil/overtrykksventil. Strømtilkobling er via fast tilkobling.

Eventuell avrenning fra beredere vil renne direkte til gulv i teknisk rom, hvor det er flislagt gulv og sluk.
Ved visuell kontroll ble det ikke registrert avdrypp, fuktskjolder eller andre tegn til lekkasjer fra beredere.

Hybeldel:
I hybeldel er varmtvannsbereder plassert i hjørneskap under kjøkkenbenk. Tilkomsten vurderes som begrenset via kjøkkenfront for inspeksjon og vedlikehold. Skapet er ikke lekkasjesikret. Berederen er av typen OSO RS 60, volum 58 liter, produsert 2011. Overtrykksventil er tilkoblet avløpsrør, men røret er registrert med motfall. Berederen er tilkoblet strøm via vanlig stikkontakt. Evt. understøttelse av skap lot seg ikke verifisere.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert avdrypp, fuktskjolder eller andre tegn til lekkasjer fra bereder.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at to varmtvannsberedere i boligen har overskredet en alder på ca. 20 år, at understøttelse under bereder plassert i innredning i hybel ikke lot seg verifisere, samt at det er registrert løsninger med begrenset lekkasjesikring. Når varmtvannsberedere overskrider forventet levetid øker risikoen for materialtretthet, svikt og lekkasje over tid, selv om lekkasje ikke er registrert på befaringsdagen. Manglende verifiserbar understøttelse kan medføre økt belastning på innredning og tilkoblinger, med påfølgende risiko for skader. Begrenset lekkasjesikring innebærer økt fare for fuktskader ved eventuell lekkasje, særlig i rom uten sluk. Utskifting av eldre beredere må påregnes, og lekkasjesikring bør vurderes der dette ikke er etablert.

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

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Anlegget er ifølge opplysninger fra hjemmelshaver lagt i både 1. etasje og kjeller.
Hjemmelshaver opplyser at i 2022 ble det montert nytt styresystem, manifold, ekspansjonskar og aktuatorer/ventiler for vannbåren varme.

Gulvvarmesløyfer er skjult i gulvkonstruksjon og har ikke vært mulig å inspisere visuelt. Vurderingen omfatter kun synlige og tilgjengelige rørstrekk i teknisk rom og bod, herunder rør frem til fordelerskap.

Gjennomføringer for vannrør observert ført gjennom himling/vegg i teknisk rom. Utførelsen fremstår som typisk, med enkel tetting/skumming enkelte steder. Det foreligger ingen krav til særskilt tetting i denne typen konstruksjon, og forholdet vurderes derfor ikke som avvik.
I teknisk rom og tilstøtende bodarealer ble det registrert røropplegg med både isolerte og uisolerte rørstrekk. Isolasjonen fremstår stedvis ufullstendig, med avbrutte isolasjonslengder og åpne avslutninger mot koblinger og rørender. Det er registrert enkelte korte rørstrekk uten isolasjon ved fordelere. Dette vurderes ikke å ha vesentlig betydning for funksjon, men full isolering kan bidra til redusert varmetap. Det er ikke registrert lekkasjer eller symptomer på skade.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er montert en luft-til-vann varmepumpe til vannbåren varme, av type Bosch EHP 15 AW-2. Varmepumpen er plassert på utsiden på vegg mot terrasse ved trapp ned til hagen. Rørstrekk og kondensavløp er ikke visuelt tilgjengelige i hele sin lengde. Anlegget ble ikke funksjonstestet ved befaring.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at det ikke foreligger dokumentasjon på service de siste to årene, slik standarden krever. Manglende serviceoppfølging innebærer økt usikkerhet rundt anleggets tilstand og forventet levetid.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1998

Det var sist inspisert i Ukjent for hjemmelshaver

Det var rengjort i Ukjent for hjemmelshaver

Anlegget ble sist fornyet i Ukjent for hjemmelshaver

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Hoveddel:

Det er installert balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert på loft. Anlegget er ifølge hjemmelshaver installert i 1998.
Aggregatet ble ikke inspisert, da loftet mangler gangbart gulv.
På befaringsdagen var ventilasjonsanlegget avslått, og funksjon kunne derfor ikke verifiseres ved befaring.
Hjemmelshaver har i ettertid oversendt video som viser at anlegget er i drift, med eksempel på synlig avtrekk i ventil.
Det tas likevel forbehold om at anleggets samlede funksjon ikke kunne verifiseres på befaringsdagen.

Hybel:

Hybeldel har mekanisk ventilasjon med avtrekksventiler i bad og stue.
Tilluft skjer via ventiler i vinduer samt ved aktiv lufting gjennom åpningsbare vinduer.
Bad mangler separat løsning for tilluft, hvilket er beskrevet og vurdert under eget punkt.
Det er registrert ventilator med forsert avtrekk på kjøkken.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes samlet som tilfredsstillende.

TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at balansert ventilasjonsanlegg i hoveddel ikke lot seg funksjonsteste på befaringsdagen, at aggregat på loft ikke ble inspisert grunnet manglende adkomst, samt at aggregatet har passert forventet levetid. Når ventilasjonsanlegg ikke kan kontrolleres i drift og aggregatet ikke er tilgjengelig for inspeksjon, kan anleggets tekniske tilstand og faktiske funksjon ikke verifiseres. Aggregatets alder innebærer økt risiko for slitasje og redusert funksjon over tid, noe som samlet gir usikkerhet knyttet til om ventilasjonen fungerer som forutsatt.

Merknader: Levetiden for ventilasjonsaggregat er normalt rundt 15 år. Med jevnlig filterskift og utskifting av slitedeler som vifter og rotormotor, kan aggregatet ha vesentlig lengre funksjonstid.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2019

Resultatet var tilfredsstillende.

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

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 kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med 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 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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hoveddel:

Delvis åpent, delvis skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap plassert på vegg i underetasje entré med automatsikringer. Hovedsikringer plassert i samme sikringskap (3x16, 63A) automatsikringer.
Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er fremlagt dokumentasjon fra Det Lokale Eltilsyn (DLE) som viser at det ble utført kontroll av det elektriske anlegget den 12.09.2019.
Ved kontrollen ble det ikke registrert avvik.

Selger har ikke opplyst om utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Hybel:

Delvis åpent, delvis skjult elektrisk anlegg.

Underfordelingskapet er plassert på vegg i hems, hovedsikring plassert i hoveddel (3x6, 32A) automatsikringer.

Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er fremlagt opplysninger om at det i forbindelse med etablering av hybel i 2011 ble skilt ut strøm fra hovedanlegget, med egen hovedsikring (32A) i eksisterende skap. Fra dette er det trukket kabel til nytt underfordelingskap for syv mindre kurser, hvor det deretter er lagt opp tilhørende stikkontakter og lys. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidet datert 04.10.2025 signert av hjemmelshaver. Samsvarserklæringen er ikke utstedt av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet og anses derfor ikke som gyldig dokumentasjon på at arbeidene er utført i henhold til gjeldende
forskrifter (FEL/NEK 400).

Hjemmelshaver har ikke opplyst om utførte arbeider på det elektriske anlegget.

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).

Tilstandsgrad gis ikke det elektriske anlegget.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke opplyst om pågående byggesaker på boligen. Det er ingen opplysninger om at det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen.

Høyde trapperekkverk avviker fra gjeldende forskriftskrav, trapp mangler rekkverk på en side. Høyde og åpninger i innvendig trapperekkverk hoveddel avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Det er innhentet byggetegninger fra tilbygg omsøkt i 1996 som fremstår å være sist godkjente tegninger av objektet. Det bemerkes at det er registrert avvik mellom dagens innvendige planløsning og godkjente tegninger. Mindre endringer i innvendig planløsning anses normalt ikke som søknadspliktige, men det anbefales gjennomgang av godkjente tegninger opp mot dagens løsning for å avklare om utførelsen er i samsvar med godkjent grunnlag. Det fremgår videre at etablert hybeldel ikke er omsøkt eller fremgår av godkjente tegninger.

Når det gjelder romhøyde i hybeldel, er det registrert hems med romhøyde under 2,1 m. Ved eventuell søknad om bruksendring gjelder egne unntaksbestemmelser for romhøyde for boenheter oppført før 2011. Det kan derfor ikke konkluderes med regelbrudd uten nærmere vurdering i forbindelse med eventuell søknadsbehandling.

Konstruksjoner mellom hoveddel og hybeldel skal normalt utføres som branncellebegrensende bygningsdeler. Det er registrert innfelt fordelerskap for vannrør til hybeldel i vegg i gang mot garasje i hoveddel. En slik løsning kan svekke branncellebegrensende funksjon i veggen. Videre er det registrert forhøyet hemskonstruksjon i hybeldel som mangler platekledning på underside, observert fra samme gang mot garasje i hoveddel. Dette anses ikke å oppfylle krav til branncellebegrensende konstruksjoner.

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som dekker kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom når dører mellom rommene er lukket.

Boligen skal også være utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan brukes i alle rom. Kravet kan oppfylles med én av følgende løsninger:
– formfast brannslange med minst 10 mm innvendig diameter tilkoblet vannforsyningsnett
– pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
– skum- eller vannapparat på minst 9 liter
– skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
– annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkeeffekt

Røykvarslere og slokkeutstyr skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.
På befaringsdagen ble det registrert røykvarslere i alle etasjer.
Boligen har permanent tilkoblet brannslange i benkeskap vaskerom 1 etg., samt 6 kg pulverapparat i 3. etg og kjeller.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 gis med bakgrunn i at dreneringen antas å være fra byggeår og dermed har overskredet forventet levetid, samt forhøyede verdier registrert ved innvendig fuktsøk, som kan være symptomer på manglende funksjon. Videre er grunnmursplast stedvis åpen i toppen, noe som kan føre vann inn bak knasteplasten, og stedvis er grunnmursplast ikke påvist, hvilket kan indikere manglende fuktsikring av grunnmur. Bygningsdelene bør overvåkes, og utskifting av drenssystem må påregnes.
1.3	Terrengforhold
	TG2 gis 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.
2.1	Yttervegger
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at løsning for lufting bak kledning ikke lot seg påvise. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan over tid øke risikoen for fuktbelastning i trekonstruksjonene. Bygningsdelen bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold i tråd med anbefalte intervaller for å sikre forventet levetid.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i alder og slitasje/værpåvirkning på enkelte vinduer, enkelte tregheter i vindusfunksjon, samt manglende vannbrett/beslag under enkelte vinduer og omramminger som er ført helt ned til underliggende flate, noe som kan medføre økt risiko for fuktbelastning over tid. Bygningsdelen bør følges opp med periodisk vedlikehold og overvåkes over tid for å avdekke eventuelle endringer i tilstanden.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i bygningens alder og registrert værslitasje på vindskier, samt at takflaten og gjennomføringer ikke kunne inspiseres fullt ut, noe som medfører usikkerhet om tetthet og konstruksjonens totale tilstand.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i observerte misfarginger samt begrenset inspeksjonsmulighet av loft, som er vurdert som en fuktutsatt konstruksjon. På generelt grunnlag anbefales overvåking av kalde loft. Kaldt loft kan være utsatt for sesong- og klimavariasjoner som ikke nødvendigvis lar seg verifisere på befaringstidspunktet, herunder mulighet for kondensdannelse som kan være en medvirkende årsak til de registrerte forholdene. De registrerte forholdene indikerer ikke behov for umiddelbare tiltak, 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 altan mot nord har membran med ukjent alder, hvor det ut fra visuelle observasjoner og byggets alder antas at mer enn halve forventede levetid kan være brukt opp. Videre er det registrert ikke tilfredsstillende oppkant ved vegg og ved dør for flislagt terrasse, samt rekkverk på altan mot nord og deler av gjerde/rekkverk på terrasse mot sør med målt høyde under forskriftskrav. Manglende eller ikke tilfredsstillende oppkant kan medføre økt risiko for vanninntrengning mot underliggende konstruksjoner over tid. Rekkverkene fungerer med dagens tilstand, men høyden kan justeres dersom man ønsker å oppfylle gjeldende forskriftskrav. For altan mot nord vurderes membranen å ha passert forventet levetid, og utskifting av membran må påregnes.
7.1.1	Stort bad 1. etg Overflate vegger og himling
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik, bom (hulrom) bak enkelte fliser og at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet, samt vindu i våtsone. Bom kan tyde på mangelfull heft og gir risiko for at fliser kan løsne eller få skader. Vinduet står formelt i våtsone, men vurderes lite utsatt for direkte vannsprut, da badekaret ikke har dusj, som erfaringsmessig gir mer vannbelastning. Løsningen anses fungerende, men krever jevnlig overvåking og periodisk vedlikehold for å ivareta levetiden. 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 da å skifte vinduet til en løsning som er mer motstandsdyktig mot direkte vannpåvirkning, for eksempel PVC.
7.1.2	Stort bad 1. etg Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik, bom (hulrom) bak enkelte fliser, forekomst av svertesopp og at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Svertesopp oppstår normalt som følge av fuktpåvirkning over tid, ofte i kombinasjon med utilstrekkelig ventilasjon og/eller høy luftfuktighet. Det anbefales fjerning av svertesopp med egnede rengjøringsmidler. Bom kan tyde på mangelfull heft og gir risiko for at fliser kan løsne eller få skader. 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	Stort bad 1. etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at membranen har passert forventet levetid. Dette innebærer økt risiko for redusert funksjon over tid, selv om det ikke er registrert synlige lekkasjer på befaringstidspunktet. Utskifting av membran må påregnes.
7.2.1	Vaskerom 1. etg Overflate vegger og himling
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at veggoverflater i vaskerom er utført med trepanel, som er lite egnet som overflate i områder med fuktbelastning. Selv om rommet ikke har dusj, er veggflater bak servant utsatt for sprut og søl. Det er i tillegg registrert hull etter tidligere innfestinger, samt riss, sprekker og utettheter i overganger, noe som kan gi økt risiko for fuktpåvirkning over tid. Risikoen vurderes som redusert når flatene ikke er direkte utsatt for vannsprut, men fuktig luft kan fortsatt trenge inn i treverk og overflatebehandling. Det er ikke registrert synlige fuktskader på befaringstidspunktet, men det anbefales på generelt grunnlag å oppgradere til mer fuktbestandige overflater.
7.2.2	Vaskerom 1. etg Overflate gulv
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik, bom (hulrom) bak enkelte fliser og at forventet levetid for overflater på gulv i våtrom er overskredet. Bom kan tyde på mangelfull heft og gir risiko for at fliser kan løsne eller få skader. 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 vaskerommets alder og at forventet levetid for overflater er passert, må generell oppgradering påregnes.
7.2.3	Vaskerom 1. etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at membranen har passert forventet levetid. Dette innebærer økt risiko for redusert funksjon over tid, selv om det ikke er registrert synlige lekkasjer på befaringstidspunktet. Utskifting av membran må påregnes.
7.3.1	Lite bad 2. etg Overflate vegger og himling
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik, bom (hulrom) bak enkelte fliser og at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Bom kan tyde på mangelfull heft og gir risiko for at fliser kan løsne eller få skader. 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.
7.3.2	Lite bad 2. etg Overflate gulv
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik, bom (hulrom) bak enkelte fliser og at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Bom kan tyde på mangelfull heft og gir risiko for at fliser kan løsne eller få skader. 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.
7.3.3	Lite bad 2. etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at membranen har passert forventet levetid. Dette innebærer økt risiko for redusert funksjon over tid, selv om det ikke er registrert synlige lekkasjer på befaringstidspunktet. Utskifting av membran må påregnes.
7.4.1	Bad hybel 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. Overflateavvikene vurderes i hovedsak som kosmetiske og har normalt ikke direkte innvirkning på rommets funksjon. Det kan imidlertid ikke med sikkerhet fastslås om malingssjiktet på veggene er utført som et godkjent våtromsmalesystem. På bakgrunn av rommets alder og at forventet levetid for overflater er passert, må generell oppgradering påregnes over tid.
7.4.2	Bad hybel Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte overflateavvik, bom (hulrom) bak enkelte fliser, at fall i dusjsonen ikke lot seg kontrollere på befaringsdagen og at forventet levetid for veggoverflater i våtrom er overskredet. Løsning med dusjkabinett vurderes som funksjonelt uavhengig av gulvfallet i dusjsonen, men kontroll av fall rundt sluk kan likevel vurderes ved fremtidige tiltak eller dersom dusjkabniettet vurderes fjernet. Bom kan tyde på mangelfull heft og gir risiko for at fliser kan løsne eller få skader. 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.
7.4.3	Bad hybel Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 gis med bakgrunn i at sluk er utilgjengelig for inspeksjon, samt at mer enn halvparten av forventet levetid for membran er passert. Når sluk ikke kan inspiseres visuelt, kan slukets tilkobling til membran samt type og tilstand ikke verifiseres. Membranens alder innebærer økt risiko for redusert funksjon over tid, selv om det ikke er registrert synlige lekkasjer på befaringstidspunktet. Utskifting av membran må påregnes.
8.1	Hovedkjøkken Hovedkjøkken
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrert knirk i gulvet. Knirk skyldes vanligvis bevegelse mellom gulvbordene eller mellom gulv og underlag, for eksempel som følge av ujevnheter, svikt i skjøter eller friksjon mot faste konstruksjoner. Knirk kan variere over tid og er ofte sesongavhengig, påvirket av temperatur- og fuktforhold.Knirk påvirker ikke gulvets funksjon og utbedring er vanligvis ikke nødvendig med mindre det oppleves som sjenerende. Dersom utbedring ønskes, kan det være nødvendig å ta opp deler av gulvet for nærmere kontroll og utbedring av årsaken.
8.2	Hybelkjøkken Hybelkjøkken
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrert avflassing på innredning, knirk i gulvet, samt manglende automatisk lekkasjesikring. Slitasje på innredning vurderes som kosmetisk og har normalt ikke innvirkning på innredningens funksjon. Dersom ønskelig kan utskifting eller overflatebehandling vurderes som ledd i estetisk oppgradering. Knirk skyldes vanligvis bevegelse mellom gulvbordene eller mellom gulv og underlag, eksempelvis som følge av ujevnheter, svikt i skjøter eller friksjon mot faste konstruksjoner. Knirk kan variere over tid og er ofte sesongavhengig, påvirket av temperatur- og fuktforhold. Dersom knirk ønskes utbedret, kan det være nødvendig å ta opp (deler av) gulvet for nærmere kontroll og utbedring av årsakene. Knirk påvirker ikke funksjonen, og utbedring er vanligvis ikke nødvendig med mindre det oppleves som sjenerende. Krav til automatisk lekkasjesikring for faste vanninstallasjoner ble innført med TEK10 og var gjeldende da kjøkkenet ble oppført. Manglende lekkasjesikring innebærer økt risiko for at en eventuell lekkasje ikke oppdages tidlig, noe som kan føre til fuktskader på omkringliggende bygningsdeler før tiltak iverksettes.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i punktvise forekomster av avflassing og fuktskjolder i nedre del av enkelte vegger mot terreng. Forholdene indikerer periodisk fuktpåvirkning og innebærer risiko for videre overflateforringelse over tid.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i overflatenes alder og registrete skader på fliser, registrerte riss i betonggulv i garasje samt at deler av gulvflatene ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringsdagen og derfor ikke kan verifiseres fullt ut. Overflatesakder vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter, og har normalt begrenset teknisk betydning. Begrenset inspeksjon innebærer imidlertid en viss risiko for at lokale avvik eller slitasje ikke er avdekket. Overvåking anbefales, og eventuell oppgradering kan vurderes dersom det er ønske om forbedret estetisk uttrykk eller standard.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i registrerte forhøyede fuktverdier, samt at kjellervegger mot terreng med innvendige utforede vegger vurderes som en risikokonstruksjon. Forhøyede fuktverdier anses som en indikasjon på uønsket fuktbelastning i konstruksjonen. Mulige årsaker kan være fuktopptrekk fra grunnen som følge av manglende fuktsperre eller fuktsikring under vegger eller grunnmur, i samsvar med byggeskikk på oppføringstidspunktet. Forholdene kan også ha sammenheng med redusert funksjon i dreneringssystemet, se eget punkt. Utforede vegger og kledninger kan redusere uttørkingsmuligheten og gjøre det vanskelig å avdekke fuktpåvirkning på et tidlig tidspunkt. Dette innebærer økt risiko for videre fuktpåvirkning og skadeutvikling over tid, særlig der organiske materialer som trevirke, isolasjon og plater inngår i veggoppbygningen. Det anbefales jevnlig kontroll av forholdene, og ytterligere undersøkelser kan vurderes for å avklare omfang og utvikling av fuktforholdene.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at vannfordeling via fordelerskap mangler dokumentert lekkasjesikring, herunder tett skap med kontrollert lekkasjevei. Forholdet innebærer økt risiko for skjult lekkasje og følgeskader ved eventuell vannlekkasje.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at to varmtvannsberedere i boligen har overskredet en alder på ca. 20 år, at understøttelse under bereder plassert i innredning i hybel ikke lot seg verifisere, samt at det er registrert løsninger med begrenset lekkasjesikring. Når varmtvannsberedere overskrider forventet levetid øker risikoen for materialtretthet, svikt og lekkasje over tid, selv om lekkasje ikke er registrert på befaringsdagen. Manglende verifiserbar understøttelse kan medføre økt belastning på innredning og tilkoblinger, med påfølgende risiko for skader. Begrenset lekkasjesikring innebærer økt fare for fuktskader ved eventuell lekkasje, særlig i rom uten sluk. Utskifting av eldre beredere må påregnes, og lekkasjesikring bør vurderes der dette ikke er etablert.
10.4	Varmesentraler
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at det ikke foreligger dokumentasjon på service de siste to årene, slik standarden krever. Manglende serviceoppfølging innebærer økt usikkerhet rundt anleggets tilstand og forventet levetid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 gis, i henhold til NS 3600, med bakgrunn i at balansert ventilasjonsanlegg i hoveddel ikke lot seg funksjonsteste på befaringsdagen, at aggregat på loft ikke ble inspisert grunnet manglende adkomst, samt at aggregatet har passert forventet levetid. Når ventilasjonsanlegg ikke kan kontrolleres i drift og aggregatet ikke er tilgjengelig for inspeksjon, kan anleggets tekniske tilstand og faktiske funksjon ikke verifiseres. Aggregatets alder innebærer økt risiko for slitasje og redusert funksjon over tid, noe som samlet gir usikkerhet knyttet til om ventilasjonen fungerer som forutsatt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Oslo

Utskriftsdato: 15.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-144/723 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Solåsveien 4A 0671 OSLO
Fakturamottaker:	Brill Petter Solåsveien 4 A 0671 OSLO
Eiernavn:	Brill Petter

Kommunale avgifter	NOK 76 722,25
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 76 722,25

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	17 410,89
Vann- og avløpsgebyr	58 603,36
Feie- og tilsynsgebyr	708,00
Totale avgifter	**76 722,25**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 15.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-144/723/0/1 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Solåsveien 4A 0671 OSLO
Fakturamottaker:	Brill Petter Solåsveien 4 A 0671 OSLO
Eiernavn:	Brill Petter

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 15 910,00
Totalt	NOK 15 910,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	15 910,00
Totale avgifter	**15 910,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Sameiet Solåsveien 4

Generelle ordensregler og drift

Contents

Sameietingen 3

Sameiekonto 4

Sameietingen

1. Søppelkasser
    a. Søppel skal ikke under noen omstendigheter plasseres utenfor søppelkassen.
    b. Kostnader fordeles etter sameiebrøken/fordelingsnøkkelen 50/50.
    c. A konto innskudd betales av samtlige eiere i sameiet den 1. i hver måned til styrets driftskonto.
2. Generelt vedlikehold
    a. Kostnader fordeles etter sameiebrøken/fordelingsnøkkelen 50/50.
3. Snømåking
    a. Fjerning av snø søkes utført så snart som mulig etter snøfall slik at oppkjørsel blir gangbar og kjørbar.
    b. Ansvar for snømåking fordeles likt mellom seksjonene annenhver uke f.o.m. november t.o.m. april (totalt 24 uker med start uke 45).
    Seksjon 1 (Solåsveien 4A) har ansvar for oddetallsuker, seksjon 2 (Solåsveien 4B) har ansvar for partallsuker.
    c. Hver seksjon velger fritt sin fremgangsmetode for snømåking. F.eks.:
        i. Snøfres
        ii. Snøskuffe
        iii. Salt/singel/sand
        iv. Varme fra varmeanlegg (der kostnaden betales av utøvende seksjon etter påløpt forbruk)
4. Parkering
    a. All parkering skal foregå inne i respektive seksjons garasje eller som gateparkering.
    b. Midlertidig parkering for av- og pålessing tillates i de tilfeller det er behov, men skal søkes minimert.
5. Nattero
    a. Støy skal unngås mellom kl. 23:00 og 07:00.
    b. Støy i perioden 23:00 – 07:00 skal varsles i forkant i form av nabovarsel.

Sameiekonto

Skal benyttes til á konto betaling for drift av sameietingen (kommunale avgifter, vedlikehold etc.)

1. Sameiekonto
    a. Kontohaver: Petter Brill
    b. Disposisjonsrett: Petter Brill
    c. Kontonavn: Sameiet Solåsveien 4
    d. Kontonummer: 1203.39.52390
2. Varme i oppkjørsel
    a. Brukes ved behov, etter eget valg for sin seksjon og for egen kost (ref. punkt om snømåking i avsnitt Sameietingen).
    b. Antall kubikk vann forbrukt til oppvarming av oppkjørsel.
    c. Forsyning fra varmesystem seksjon 2.
    d. Egen kubikkmåler installert for denne spesifikke forsyningen.
    e. Måler avleses i fellesskap av seksjonene (dersom seksjon 1 har hatt forbruk).
    f. Fastsettelse av forbruk i kroner og øre skjer ved for omregning fra kubikk til kW/h og deretter utregnes kostnadene med utgangspunkt i priser fra strømleverandør for seksjon 2.
3. Kommunale avgifter
    a. Renovasjon
        i. Restavfall husholdning: Sameiet har i dag 1 søppelkasse for husholdning restavfall, 330 liter. Denne tømmes hver uke.
        ii. Papir husholdning: Sameiet har i dag 1 kasse for papir, 240 liter. Denne tømmes hver 4. uke.
        iii. Standplassgebyr husholdning: Pr ukentlig tømming.
    b. Vann- og avløpsgebyr
        i. Abonnementsgebyr
        ii. Vanngebyr etter areal/stipulert: 539 m2
        iii. Avløpsgebyr etter areal/stipulert: 539 m2
    c. Feie- og tilsynsgebyr
        i. Skorstein 1-9 m
        ii. Tilsyn

Vedtekter

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Sameiets navn er Sameiet Solåsveien 4 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av fellesarealet (heretter kalt Sameietingen). Sameietingen består av et fellesareal for adkomst til sameieseksjonene, samt et leskur for avfallsdunker og postkasser.

Sameiet består av 2 boligsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 25.08.2010, dokumentnummer.: 632 942. Adresse: Solåsveien 4 A-B. Eiendom: 144/723.

Informasjon vedrørende tomten og seksjonenes fellesareal, eksklusive bruksrett, samt eierbrøker, vedlegges vedtektene som BILAG 1-11.

§ 2 Råderett

Hver seksjonssameier er hjemmelshaver til sin seksjon og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonssameiere til bruk av sin bruksenhet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene samt de generelle ordensregler og drift som måtte være fastsatt.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjennelse av styret slik som bestemt i § 9.

Erverver av seksjon og leietaker ved uleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre for registrering.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved Sameietingens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles likt mellom sameierne i den grad ikke annen fordeling fremgår av Sameiets vedtekter.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig og utvendig vedlikehold av egen seksjon, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger, samt elektriske ledninger, regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen.

Vedlikehold av Sameietingen med bygninger, fellesarealer, sluk, felles anlegg og utstyr, herunder fremtidig port og gjerder er Sameiets ansvar. De enkelte seksjonseierne er forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar etter § 4 første ledd, å holde sine sluk fri for snø, blader osv.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 4 medlemmer, hvorav 2 er varamedlemmer. Det skal fortrinnsvis velges en representant fra hver av bygningene. Styret velges av sameiermøtet for to år, med mindre sameiermøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. I Sameiets første styre har medlemmene en funksjonstid på ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

§ 6 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30.april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst 50 % av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om

eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt
2. Velge styremedlemmer

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Med 2 andeler i sameiet er det ikke mulig å oppnå flertall i sameiemøtet. Andelene utgjør styret.

Ved avstemminger på sameiermøtet har hver seksjon én stemme.

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med 100 % av de avgitte stemmer.

§ 7 Revisjon og regnskap

Regnskap føres til eget bruk.
Det er ikke regnskaps- eller revisjonsplikt på så små sameier. Ref Lov om eierseksjoner, Kapittel VIII, §44 og §45..

§ 8 Forretningsfører

Sameiet skal ikke ha forretningsfører. Jamfør $7.

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggenes/områdets arkitektoniske formspråk og de generelle retningslinjer som måtte foreligge for Godlia.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 10 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. Mai 1997

enova

Energiattest



Adresse	
Solåsveien 4A, 0671 OSLO	
Dato for energimerking **12.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245310**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80316992**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **723**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1998**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **475 m²**	Oppvarmet bruksareal **405 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

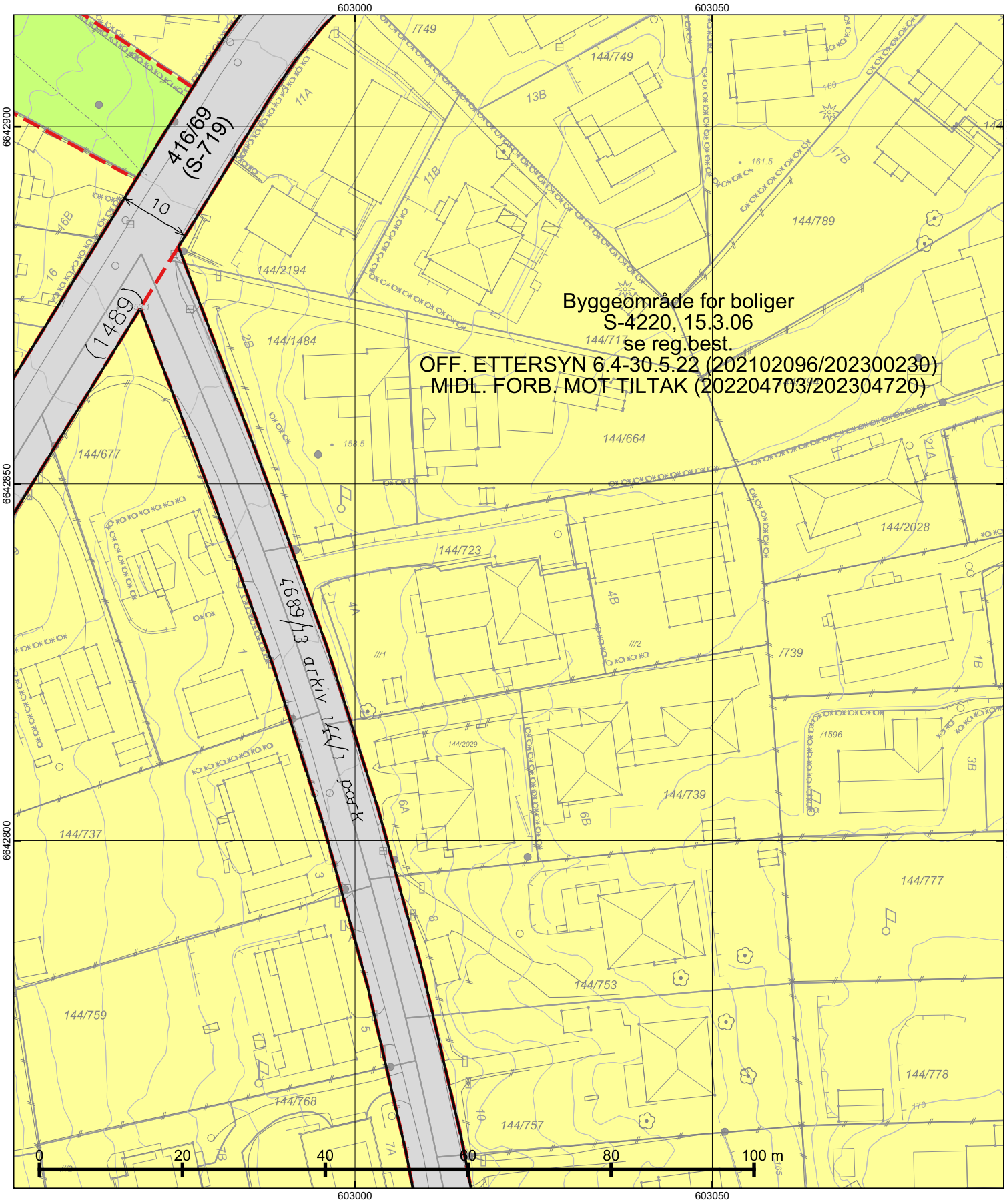
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
129.15 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
129.15 kWh/m²	**52306 kWh**



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:500
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). null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151034/ 86524089
Adresse: Solåsveien 4
Gnr/Bnr: 144/723

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS
SOLÅSVEIEN 4A

Dato: 16.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525061
1127371

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.144 BNR. 723

Vi viser til bestilling av 20260115 for SOLÅSVEIEN 4A.

GNR. 144 BNR. 723

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.08.2010.

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

1678.2 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

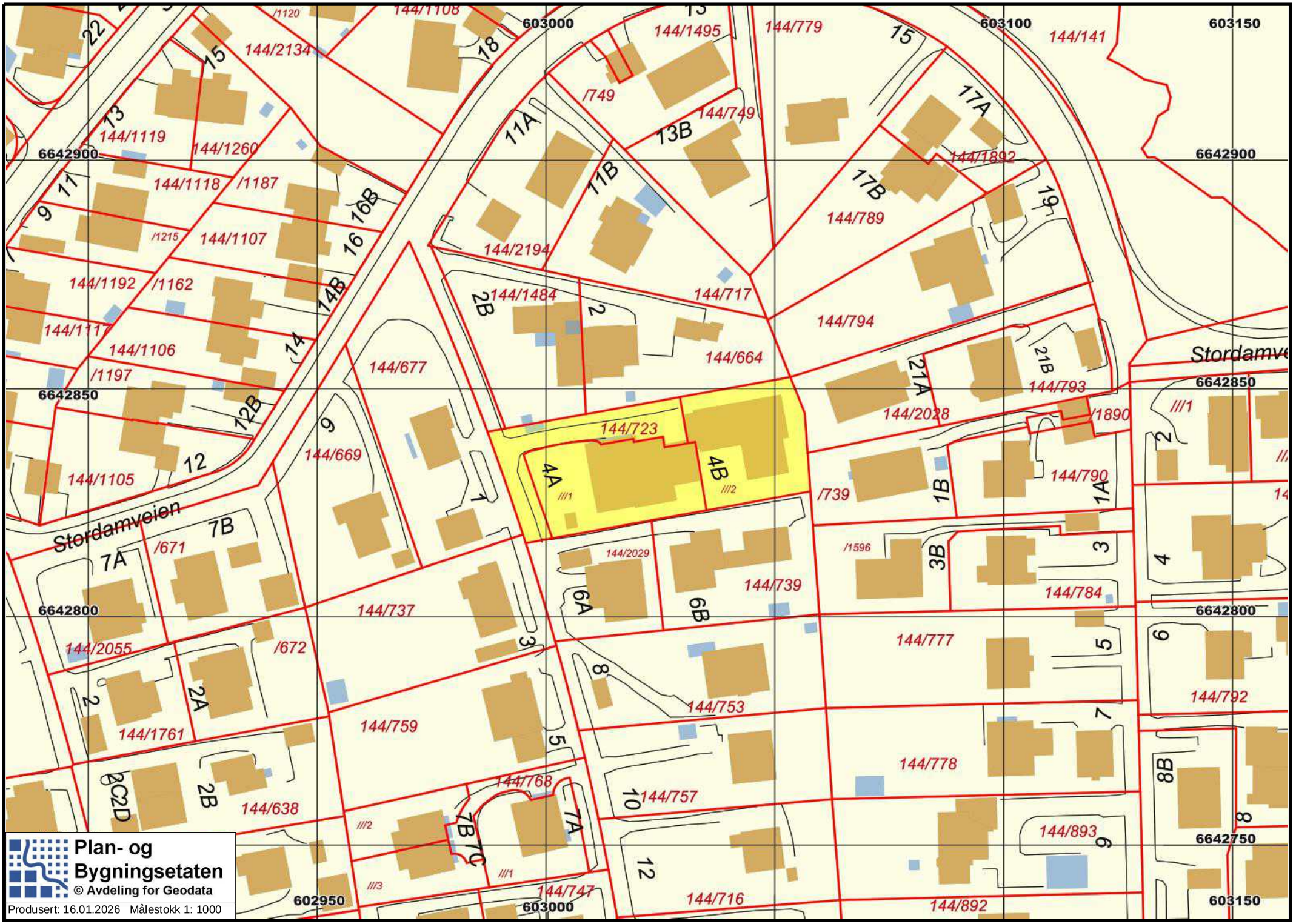
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


603000
603100
603150
602950
6642900
6642850
6642800
6642750
144/1108
144/1120
144/2134
144/1119
144/1260
144/1118
/1187
/1215
144/1107
144/1192
/1162
144/1117
144/1106
/1197
144/1105
144/677
144/669
144/723
144/2194
144/1484
144/717
144/664
144/1495
144/749
/749
144/779
144/141
144/1892
144/789
144/794
144/793
144/2028
/1890
144/790
/739
144/2029
144/739
/1596
144/784
144/737
144/2055
/672
144/1761
144/759
144/768
144/638
144/753
144/777
144/792
144/757
144/778
144/893
144/747
144/716
144/892
Stordamveien
Stordamve
4A
4B
6A
6B
2B
2C
2D
2A
7A
7B
7C
1A
1B
3A
3B
8B
///1
///2
///3
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 16.01.2026 Målestokk 1: 1000

Skatteetaten

Dato
17.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MIA STEINUM JAKOBSEN
Olav Selvaags plass 4 H0306
0252 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 144 Bnr 723 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Solåsveien 4A, 0671 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 7 110 681
Som sekundærbolig:	kr 16 586 687

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Solåsveien 4.	Gnr. 144, bnr. 723.	62/3102.

Byggherre

Herr Aage Gulbrandsen
Solåsveien 4

Oslo 6.

Ansvarshavende

Byggmester Einar Kristiansen
Storgata 18

Oslo 1.

Dato

8. juni 1966.

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

O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal

C 15. ANDVORD. 6000. 6175/66. —

Akers Bygningsvesen.

Gjenpart.

G.nr. 144	B.nr. 723
Kartblad	
Attest nr. 664-1933	

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at det for hr. A. Gulbrandsen,

anmeldte bygningsarbeide på gårds nr. 144, *bruks nr.* 723,

Solåsveien 4, N. Sköien, Östre Aker,

nemlig: 1 våningshus *av* tre *i* 2 *etager med* 1

utbygg i 1 *etage og ildfast tekning* ------

er i ferdig stand og lovmedholdig utført. ------

Akers bygningsvesen, 13. juni 1934.

Sverre Thurmann (sign.)
Bygningschef.

J. Riis (sign.)

A. W. (sign.)

Gebyr for tilsynet Kr. 52,50 *er betalt* 17. juli 1933

G. Gysand Andersen H. Jacobsen (sign.)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Tor Kr. Myrvold
Solåsveien 4

0671 OSLO

Dato: 14 DES. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199603260-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	SOLÅSVEIEN 4	Eiendom:	144/723
Tiltakshaver:	Hagejordet og Myrvold	Adresse:	Solåsveien 4, 0671 OSLO
Søker:	Myrvold, Tor Kr.	Adresse:	Stordamveien 22B Tlf: 22416349, 0671
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 22.11.00 om rettede mangler.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Infinita

Oppdragsnr.
174251060

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Petter Brill	Marianne Kim Brill

Gateadresse
Solåsveien 4A

Poststed	Postnr
OSLO	0671

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: 2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 15

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 92503944

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

Document reference: 174251060

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt elektrisk arbeid utført av Petter Brill. Rørleggerarbeid utført av Heineberg Rør. Øvrig arbeid utført på dugnad av erfarne håndtverkere.
Arbeid utført av	Petter Brill og Heineberg Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Smøremembran, og etablert sluk og avløp.

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, kun av faglært
Beskrivelse	I fbm etablering av nytt bad, ble det utført påkobling til eksisterende vann og avløp i huset.
Arbeid utført av	Heineberg Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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	Alt elektrisk arbeid utført av Petter Brill.
Arbeid utført av	Petter Brill

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	Elektrisk tilsyn September 2019

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Easee lader, installert 2021.

Document reference: 174251060

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

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, kun av faglært
Beskrivelse	Etablert større terrasse herunder skiftet membran.
Arbeid utført av	Isotak Bygg AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Etablert utleiedel 2011. Den er ikke søkt godkjent hos plan- og bygningsetaten.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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	Etablert utleiedel 2011. Den er ikke søkt godkjent hos plan- og bygningsetaten.

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 174251060

Document reference: 174251060

Tilleggskommentar

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: 174251060

E-Signing validated

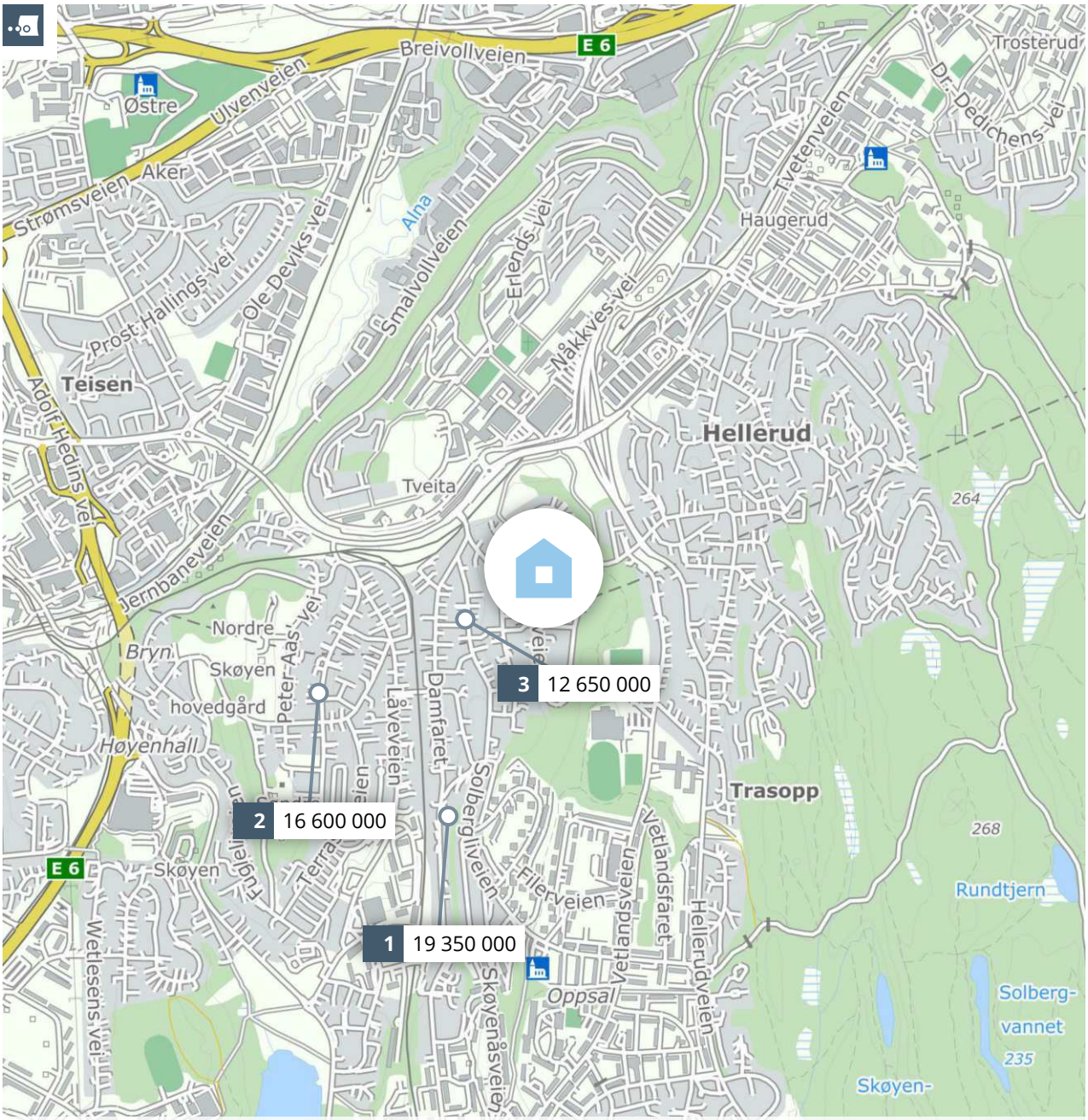
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Brill	dfae41b04cb6aaa93f8ee50e82fc2f3d8ca11626	05.01.2026 15:42:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Kim Brill	4cb21df109fd1ea39c595da918b78ba7296fb94a	05.01.2026 15:44:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 174251060

- 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

SOLÅSVEIEN 4 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 16.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solåsveien 4 A, 0671 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1998

GNR 144 BNR 723 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GODLIA

Verdivurdert til

17 500 000

-	17 500 000	36 842
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	475 m²	- m²	- m²	156 m²	- m²	- m²
Tomt						653 m²
Byggeår						1998

Fellesutgifter	2 500
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Damfaret 52 319 m² 1991 1 265 m² 6 sov	19.06.2023	19 900 000	**19 350 000**	0	19 350 000	**60 658**
2 Dalbakkveien 21 A 287 m² 1927 540 m² 5 sov	21.10.2025	16 900 000	**16 600 000**	0	16 600 000	**57 840**
3 Solbergliveien 11 272 m² 1922 707 m² 4 sov	18.11.2024	12 150 000	**12 650 000**	0	12 650 000	**46 507**

Velkommen til Solåsveien 4A - en attraktiv enebolig i et barnevennlig område!

Her bor du i tilbaketrukne omgivelser, samtidig som både natur og byliv er lett tilgjengelig. Det er kort vei til barnehager, skoler, butikker, kollektivt og treningssenter. Marka ligger i umiddelbar nærhet og byr på turmuligheter, skiløyper og badevann året rundt.

Boligen kan skilte med uteplasser på til sammen 156 kvm, fantastisk utsikt, utvendig dusj og integrert garasje med lader.

Hovedetasjen byr på en romslig stue med utgang til terrassen, kjøkken med spiseplass, bad, wc, kontor, vaskerom og soverom. I 2.etasje finner du bad, wc og 2 soverom, hvorav ett med walk-in. Underetasjen inneholder flere boder, wc, kontor, soverom, stue, kjøkken og bad (Rommene er ikke godkjent for varig opphold).

Eiendommen har i tillegg en nydelig hage med rikelig boltreplass.
Uteplassene gir meget gode solforhold og fantastisk utsikt.

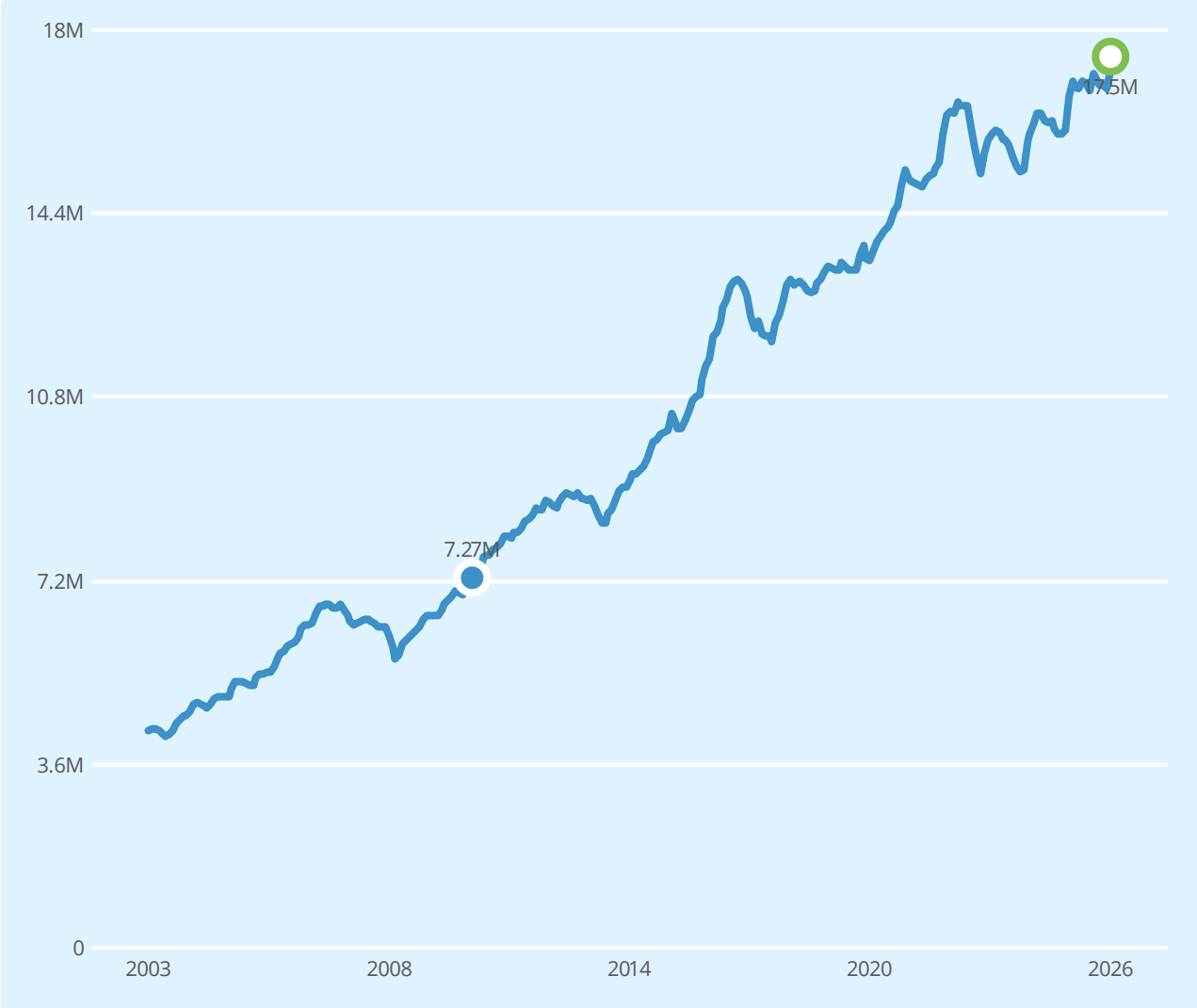
Velkommen!

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 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.05.2010	05.10.2010	02.12.2010	6 850 000	7 270 000	-	7 270 000

Eneboliger til salgs i Østensjø bydel nå

10
eneboliger til salgs

13.7M
13.3M
12.9M
12 626 000 Prisantydning i snitt
12.1M
11.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
107
dager

Eneboliger solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

10
eneboliger solgt

12.6M
12.2M
11 669 000 Prisantydning i snitt
11.4M
11 323 000 Salgspris i snitt
11.0M
10.6M

Solgt i snitt i løpet av
50
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

71 033 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

58 639 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

36 842 Solåsveien 4 A Totalpris 17 500 000

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:
Solåsveien 4A, 0671 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 723, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
174251060

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.
