PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

JOMFRUBRÅTVEIEN 35 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Dokumenter fra Plan og Bygg

Servitutter

Regulering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Jomfrubråtveien 35B , 1179 OSLO

OSLO kommune

gnr. 152, bnr. 296

Sum areal alle bygg: BRA: 312 m² BRA-i: 312 m²



Befaringsdato: 02.10.2025 **Rapportdato:** 06.11.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4296 **Referansenummer:** RR2020

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1983. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i mur-, betong- og trekonstruksjoner. Vedlikehold og standardheving i senere tid: Utskiftning av varmtvannsbereder i 2024. Utvendig reperasjon av tak over spisestue etter lekkasje i 2024. Nytt Velux takvindu på bad/wc i 2.etg i 2024. Boligen fremstår ellers med innvendig vedlikeholdsetterslep og er å anse som et oppussingsobjekt. Det må påregnes oppgraderinger, utskiftninger og vedlikehold i alle faggrupper.

Det har vært vanninntregning i kjeller i forbindelse med kraftig regnvær i august 2023 (Hans). Kjelleren har i ettertid vært tørket ut ved hjelp av en byggtørker som ble benyttet ca. 5-6 måneder høsten og vinteren 2023-2024.

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Kombinasjon av valmet og saltak takkonstruksjon fra byggeår. Takstoler i tre og undertak med trefiberplater. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Nedløpsrør er ført til drensrør/drensslange og utkast. Yttervegger i trebindingsverk fra byggeår. Fasader er forblendet med teglstein og kledd med liggende trepanel. Trevinduer med 3-lags glass datert 1981-1982. Velux takvinduer i tre med 3-lags glass fra byggeår i omkledningsrom og soverom i 2.etg. Velux takvindu med 3-lags glass fra 2024 på bad/wc i 2.etg. Malt profilert hovedytterdør i teak eller tilsvarende fra byggeår. Tre malte tofløyede terrassedører med 3-lags glass, datert 1982. Tre malte balkong- og terrassedører i tre med 3-lags glass, datert 1982. Malt profilert ytterdør i tre og malt leddport i tre fra byggeår til garasjerom. 2.etg: Sydøstvendt, inntrukket og takoverbygget balkong i trekonstruksjon på ca. 13 m². Balkonggulv i treverk. Rekkverk i malt treverk. Tilgang til sideloft/kaldtloft. Sydvestvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 5 m². Balkongdekket er belagt med belegg e.l. Rekkverk i malt treverk. 1.etg: Skiferlagt trapp og uteplass ved inngangssiden. Utgang fra stue til skiferlagt uteplass/markterrasse på ca. 50 m² rundt to sider av huset. Skiferhellene er lagt på betongsåle. Det er montert solmarkise, utelamper og terrassevarmere. Terrentrapp i tømmer fra markterrasse ned til hage. Elementpipe fra byggeår. Pusset pipe med bordtaksbeslag over tak. Teglforblendet pipeløp på balkong i 2.etg og ved markterrasse i 1.etg.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller i betongelementer (lettbetong) mellom kjeller og 1.etg. Etasjeskiller i trebjelkelag mellom 1.etg og 2.etg. Gulv 2. etg.: Teppebelegg i stue, arbeidsrom, omkledningsrom og soverom. Parkettgulv i hovedsoverom. Gulvbelegg i bod. Gulv 1. etg.: Flislagt gulv i entré/gang og garderobe. Parkettgulv i stue og spisestue. Korkvinyl på kjøkken. Tregulv i bod. Betongsåle i garasjerom. Gulv kjeller: Parkettgulv i trapperom. Betonggulv i kjellerboder og kjellerrom. Vegger 1. og 2. etg.: Hovedsakelig tekstiltapet, tapet og trepanel. Vegger kjeller: Trefiberplater i trapperom. Hovedsakelig lecamur og gips/sandwichelement i resten av kjelleren (uinnredet). Himlinger 1. og 2. etg.: Hovedsakelig malte takessplater. Trepanel i garasjerom. Himlinger kjeller: Hovedsakelig betongelementer (lettbetong). Original vedovn i stue i 2.etg. Dekkplate av kobber på gulv foran vedovn. Plassmurt ildsted med åpen peis og gnistfanger i stue i 1.etg. Skiferfliser på gulv rundt ildsted. Innvendig tretrapp med teppebelagte trappetrinn fra byggeår. Malte trappevanger, rekkverk og håndløper. Hvite profilerte laminerte innerdører fra byggeår (lettdører). Hvit glatt innerdør til trapperom i kjeller. Tofløyet innerdør med glassfelt til stue.

VÅTROM Gå til side

2.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad/wc fra byggeår med flislagt gulv og varmekabler, flislagte vegger, og himling med fliser og takess. Gulvmontert toalett. Baderomsinnredning med profilerte trefronter, laminert benkeplate, 2 stk. porselensservanter, 2 stk. ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Innbygd og flislagt badekar med togreps dusjbatteri og håndusj. Separat dusjhjørne rett på gulv med flislagt sokkel, dusjvegger i aluminiumsprofil, skyvedører, dusjbatteri og håndusj. Velux takvindu og naturlig avtrekk.

1.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerom fra byggeår med flislagt gulv, vegger med malt tapet/glassfiberstrie og himling med takess. Høyskap, overskap og benkeskap med hvite, glatte fronter, laminerte benkeplater, nedfelt stålkum og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Oppvarming med stråle-/reflektorovn. Naturlig avtrekk. Gjennomgående vaskerom med terrassedør ut til hage.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Frittstående kjøkkenøy i samme utførelse med flislagt benkeplate/topp og integrert platetopp. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap i nisje. Integrert stekeovn. Kjøkkenventilator i kobber med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Eldre toalettrom med flislagt gulv, tapetserte vegger og himling med takess. Gulvmontert toalett, servantinnredning med lyse profilerte fronter, laminert benkeplate, nedfelt porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og lysarmatur. Oppvarming med elektrisk panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

194 liters Oso varmtvannsbereder datert 31.08.2023, plassert i kjeller. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Vannrør i kobber fra byggeår. Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller. Utekran og eldre utedusj sydvest side. Synlige avløpsrør i PVC/plast fra byggeår. Det er tilgang til flere stakepunkter i kjeller. Naturlig ventilasjon. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler i entré/gang og på bad/wc. 230V systemspenning. Elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår. Sikringsskapet er lokalisert i kjeller: Digital strømavleser, hovedbryter, 63 A hovedsikringer og ca. 18 fordelingskurser - alt med skrusikringer. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Utvendig fuktsikring og drenering er fra byggeåret.

Beskrivelse av eiendommen

På grunn av at disse er skjult i grunnen, er det vanskelig å konstatere utførelse og eventuelt materialvalg. Støpt betongsåle. Grunnmuren fremstår som en kombinasjon av multimur og leca/lettklinkerbetong. Deler av grunnmuren består av ferdig isolerte bygningselementer. Grunnmuren er utvendig pusset/slemmet over terreng. Støttemurer i gråstein/naturstein i hagen sydvest side. Eiendommen har forholdsvis flatt terreng og hagereal. Lett skrånende terreng ved sørøstsiden av huset. Det er skiferlagt uteplass/markterrasse på sørøst- og sørvestsiden, noe som gjør det vanskelig å vurdere helningen fra grunnmuren. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

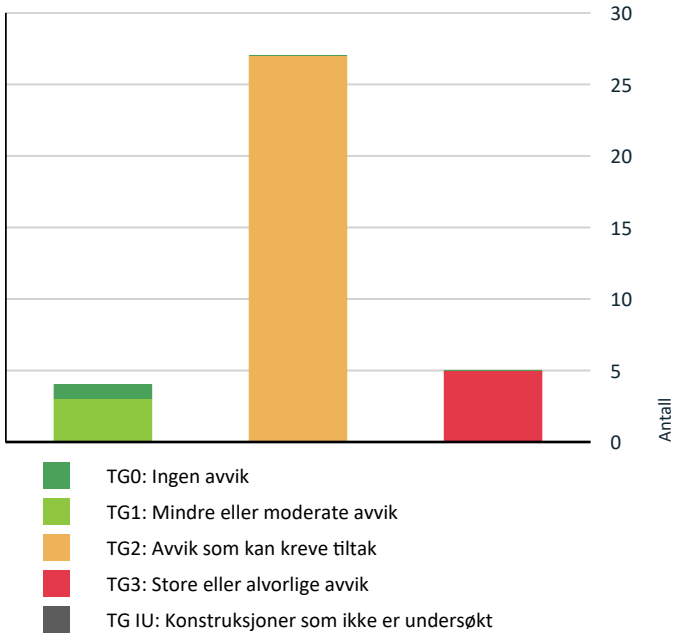
Enebolig

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

Det foreligger byggetegning datert 31.03.1982. 2.etg: Stue er opprinnelig byggemeldt allrom. Bad/wc og omkledningsrom er forlenget/utvidet. 1.etg: Samsvarer med byggetegning. Kjeller: Det er bygget bod under trapp. Samsvarer ellers med byggetegning. Kjelleren er uinnredet og har ingen vinduer. Ingen rom i kjeller er godkjent for varig opphold.

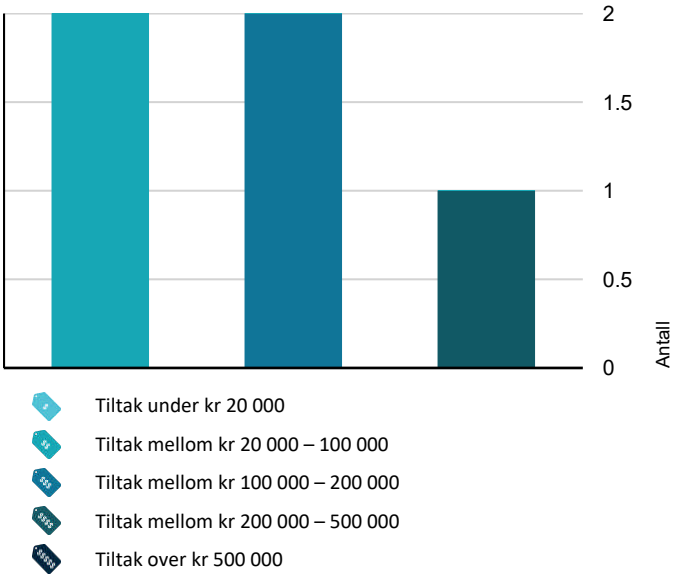
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Uteplass/markterrasse	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normalt god standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Taket ble besiktiget fra bakkenivå, balkong og takvinduer. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Det er skiftet enkelte takstein ifm. tidligere lekkasje over spisesstue sydvest side (2024).

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking har falmet farge, slitasje og stedvis mosedannelse. Det er observert skadet takstein på takopplett for balkong.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekkingen bør kontrolleres jevnlig, spesielt med tanke på slitasje, falming og mosedannelse. Mose bør fjernes for å hindre skader i taktekkingen og redusere risiko for vanninntrenging. Over tid kan slitasje og mosedannelse føre til lekkasjer og skade på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking



Taktekking



Taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Nedløpsrør er ført til drensrør/drsnsslange og utkast. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner, nedløp og beslag har stedvis synlig slitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trebindingsverk fra byggeår. Fasader er forblendet med teglstein og kledd med liggende trepanel. Type og mengde isolasjon er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens forskriftskrav. Det foreligger ingen opplysninger om etterisolering av veggkonstruksjonen i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler som følge av alder. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av forblending/kledning mot grunnmur. Det ble ikke observert dreneringshull i nedre kant av utvendig forblending. Trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal utskiftningstid for trekledning er 40–60 år. Konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for råte og fuktskader. Dersom det er ønskelig å oppgradere til dagens krav til isolasjon og tetthet, må etterisolering, utskifting av trepanel samt etablering av ny damp- og vindsperre vurderes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kombinasjon av valmet og saltak takkonstruksjon fra byggeår. Takstoler i tre og undertak med trefiberplater. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Takkonstruksjon/loft er luftet med luftespalter ved takfot og spalte i mønet. Loftet er isolert med isolasjonsmatter i bjelkelag over 2.etg. Mengde isolasjon er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Isolasjonen ligger stedvis langt ut i takfoten, noe som hindrer luftsirkulasjon. Det er enkelte steder lagt inn lekter som holder isolasjonen nede. Det er eldre fuktskjolder på gulvet ved gammelt ventilasjonsaggregat. Enkelte av ventilasjonsrørene på loftet er ikke isolerte. Hele loftet er ikke besiktiget grunnet manglende gangbart gulv, og det kan derfor være fuktskjolder og avvik som ikke er avdekket i denne rapporten. For å kunne foreta en fullstendig kontroll av loftet, må det etableres gangbart gulv. Det tas forbehold om forhold i takkonstruksjonen som ikke var mulig å inspisere. Årsaken til at hele loftet ikke er besiktiget, er manglende gangbart gulv.

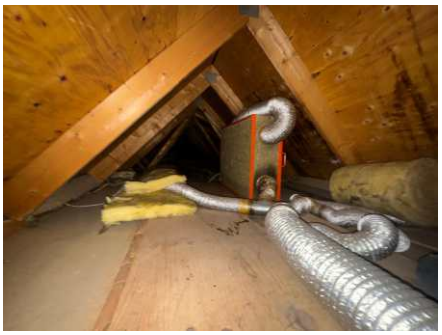
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Isolasjonen bør trekkes tilbake fra takfoten for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon. Ventilasjonsrør på loftet bør isoleres for å redusere risiko for kondens og fuktskader. Det anbefales å etableres gangbart gulv for å muliggjøre fullstendig inspeksjon av loftet, slik at eventuelle skjulte fuktskader eller avvik kan avdekkes og utbedres.



Kaldtloft



Kaldtloft



Kaldtloft



Kaldtloft

TG 1 Vinduer - Bad/wc

Velux takvindu med 3-lags glass fra 2024 på bad/wc i 2.etg.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 3-lags glass datert 1981-1982. Velux takvinduer i tre med 3-lags glass fra byggeår i omkledningsrom og soverom i 2.etg.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Takvinduet på soverom i 2.etg er punktert og vanskelig å åpne/lukke. Karmen er også skadet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og vinduene har synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, og normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av vinduer som er punkterte, har skader på karm eller er vanskelige å åpne/lukke, for å sikre funksjonalitet og redusere varmetap. Manglende tiltak kan medføre økt varmetap, redusert komfort, samt risiko for ytterligere skader på vinduene og omkringliggende konstruksjoner.



Takvindu på soverom i 2.etg



Takvindu på soverom i 2.etg

TG 2 Dører

Malt profilert hovedytterdør i teak eller tilsvarende fra byggeår. Tre malte tofløyede terrassedører med 3-lags glass, datert 1982. Tre malte balkong- og terrassedører i tre med 3-lags glass, datert 1982. Malt profilert ytterdør i tre og malt leddport i tre fra byggeår til garasjerom.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra ytterdører og balkong -/terrassedører sammenlignet med dører av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG 2 Uteplass/markterrasse

1.etg: Skiferlagt trapp og uteplass ved inngangssiden. Utgang fra stue til skiferlagt uteplass/markterrasse på ca. 50 m² rundt to sider av huset. Skiferhellene er lagt på betongsåle. Det er montert solmarkise, utelamper og terrassevarmere.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Trappen ved inngangssiden har noe skjevhet og oppsprekking i betongen. Markterrassen har stedvis oppsprekking i mørtelfugene mellom skiferhellene. Betongsålen har enkelte sprekker, og det er registrert noe utglidning av jordmasser i enden på sydøstsiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av oppsprukne mørtelfuger og sprekker i betongsålen for å hindre videre forringelse og vanninntrenging. Stabilisering av utglidende jordmasser på sydøstsiden bør gjennomføres for å unngå setningsskader og redusert bæreevne.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2.etg: Sydøstvendt, inntrukket og takoverbygget balkong i trekonstruksjon på ca. 13 m². Ukjent type tettesjikt/underlag. Balkonggulv i treverk. Rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,78 m. Tilgang til sideloft/kaldtloft. Sydvestvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 5 m². Balkongdekket er belagt med belegg e.l. Rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,94 m.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Sydøstvendt balkong: Balkonggulvet er råteskadet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket har værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,78 m. Sydvestvendt balkong: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket har værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,94 m. Dagens forskriftskrav til rekkverkshøyde er minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sydøstvendt balkong har råteskade



Sydøstvendt balkong har råteskade

TG 3 Utvendige trapper

Terrentrapp i tømmer fra markterrasse ned til hage.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terrengtrapp er råteskadet og mangler rekkverk/håndløper

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv 2. etg.: Teppebelegg i stue, arbeidsrom, omkledningsrom og soverom. Parkettgulv i hovedsoverom. Gulvbelegg i bod. Gulv 1. etg.: Flislagt gulv i entré/gang og garderobe. Parkettgulv i stue og spisestue. Korkvinyl på kjøkken. Tregulv i bod. Betongsåle i garasjerom. Gulv kjeller: Parkettgulv i trapperom. Betonggulv i kjellerboder og kjellerrom.

Vegger 1. og 2. etg.: Hovedsakelig tekstiltapet, tapet og trepanel. Vegger kjeller: Trefiberplater i trapperom. Hovedsakelig lecamur og gips/sandwichelement i resten av kjelleren (uinnredet).

Himlinger 1. og 2. etg.: Hovedsakelig malte takessplater. Trepanel i garasjerom. Himlinger kjeller: Hovedsakelig betongelementer (lettbetong).

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Boligen bærer preg av elde og vedlikeholdsetterslep innvendig. Utidsmessig standard. Det er synlig bruksslitasje og bruksmerker på gulv og overflater i de fleste rom, samt synlig misfarging på overflater i flere rom. Det er skade på overflater i spisestue etter tidligere lekkasje fra taket (utbedret utvendig i 2024). Parkettgulvet i spisestue har fukt-/svelleskade. Kjelleren er uinnredet.

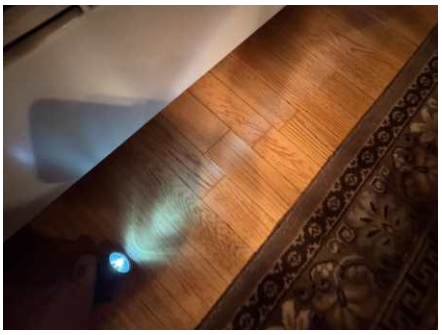
Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Generell innvendig oppgradering må påregnes. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.



Skade på overflater i spisestue etter tidligere lekkasje fra taket



Parkettgulvet i spisestue har fukt-/svelleskade



Parkettgulvet i spisestue har fukt-/svelleskade

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller i betongelementer (lettbetong) mellom kjeller og 1.etg. Etasjeskiller i trebjelkelag mellom 1.etg og 2.etg.

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

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue i 2.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom i 2.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 12 mm. På tilfeldige steder i stue i 1.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 15 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Pusset pipe med bordtaksbeslag over tak. Teglforblendet pipeløp på balkong i 2.etg og ved markterrasse i 1.etg. Sotluker er lokalisert ute på balkong og ved markterrasse. Original vedovn i stue i 2.etg. Dekkplate av kobber på gulv foran vedovn. Plassmurt ildsted med åpen peis og gnistfanger i stue i 1.etg. Skiferfliser på gulv rundt ildsted. Ildsted/vedovn ble ikke funksjonstestet av undertegnede på befaringen. Normal funksjonalitet ifølge eier. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss i overflate.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er eldre pipebeslag over tak. Det er eldre ildsted/vedovner i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Pipa må pusses/behandles.

Det anbefales å gjennomføre jevnlig ettersyn og vedlikehold av pipebeslag og ildsteder for å sikre forsvarlig funksjon og redusere risiko for brann eller lekkasjer. Det bør vurderes å oppgradere til rentbrennende peisovner for bedre energieffektivitet og redusert forurensning.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Kjellergulvet er av betong. Veggene har multimur (sandwich-element) og lecamur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Tilstandsrapport

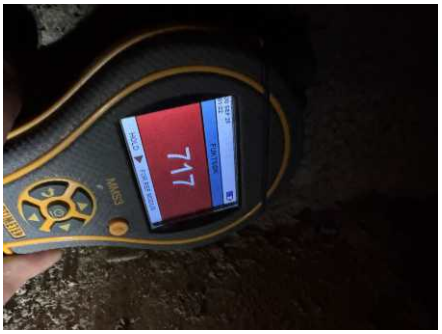
Ved fuktsøk i kjeller ble det påvist noe forhøyede fuktverdier på kjellergulv og på nedre del av kjellervegger. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunnen, noe som var vanlig byggeskikk da bygningen ble oppført. Eier opplyser at det tidligere har vært tilbakeslag/vanninntrengning, og at kjelleren nå er strippet ned (uinnredet).

Det har vært vanninntregning i kjeller i forbindelse med kraftig regnvær i august 2023 (Hans). Kjelleren har i ettertid vært tørket ut ved hjelp av en byggtørker som ble benyttet ca. 5-6 måneder høsten og vinteren 2023-2024.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Fuktindikasjon kjellergulv



Fuktindikasjon nedre del av kjellervegg



Fuktindikasjon kjellergulv


Saltutslag og misfarging på lecamur

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med teppebelagte trappetrinn fra byggeår. Malte trappevanger, rekkverk og håndløper. Det var på befaringstidspunktet montert stolheis. Denne blir fjernet før salg ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen har synlig bruksslitasje. Det mangler håndløper i kjellertrappen. Trappen til kjeller er relativt bratt. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på minimum 90 cm, åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene skal ikke være større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG 2 Innvendige dører

Hvite profilerte laminerte innerdører fra byggeår (lettdører). Hvit glatt innerdør til trapperom i kjeller. Tofløyet innerdør med glassfelt til stue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksslitasje og misfarging på dørblader, karmer/listverk og terskler. Enkelte dører subber eller tar i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

2.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad/wc fra byggeår med flislagt gulv og varmekabler, flislagte vegger, og himling med fliser og takess. Gulvmontert toalett. Baderomsinnredning med profilerte trefronter, laminert benkeplate, 2 stk. porselensservanter, 2 stk. ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Innbygd og flislagt badekar med togreps dusjbatteri og hånddusj. Separat dusjhjørne rett på gulv med flislagt sokkel, dusjvegger i aluminiumsprofil, skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Velux takvindu og naturlig avtrekk. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Sluk i støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Badets hovedkonstruksjon er fra byggeåret. Originalt soilsluk med rustdannelse. Ukjent type tettesjikt/membran. Synlig slitasje på overflater, innredning og sanitærutstyr. Svertesopp på fuger i dusjsone. Dusjhjørnet har tett sokkelprofil over gulv, slik at sluket er isolert fra resten av badet. Eventuelt lekkasjevann fra våtrommets øvrige sanitærinstallasjoner vil derfor ikke kunne ledes til sluk. Badekaret er lukket og har ingen inspeksjonsluke eller lufterist. Det er påvist oppsprekk i flisfuger og bom i fliser. Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Skjulte konstruksjoner, slik som tettesjikt (membran) bak fliser, har passert anbefalt brukstid. Samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad/wc fra byggeår



Bad/wc fra byggeår



Soilsluk fra byggeår

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da undertegnede vurderer dette som unødvendig. Tilstøtende bod har skap/kott med åpen konstruksjon i bakkant av badet. Fra kottet ser man bunnsvill, bindingsverk og trefiberplate i bakkant av badet, samt røranlegg inn til badet. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier (måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble påvist dampsperre/plast bak trefiberplaten. Dampsperrens funksjon er å hindre fuktighet fra inneluften i å trenge inn i konstruksjonen, men feil plassering kan føre til at fuktighet stenges inne og ikke får anledning til å tørke ut. Dette anses som en risikokonstruksjon, da plassering av dampsperre på denne måten kan føre til kondensdannelse og økt fare for fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes å fjerne eller endre plasseringen av dampsperren for å unngå at fuktighet stenges inne i konstruksjonen. Feil plassering av dampsperre kan føre til kondensdannelse og økt risiko for fuktskader, mugg og råte i tilstøtende bygningsdeler.



Fuktsøk med pigger i treverk i tilstøtende kott (bod)



Konstruksjon i bakkant av badet

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

1.etg: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Vaskerom fra byggeår med flislagt gulv, vegger med malt tapet/glassfiberstrie og himling med takess. Høyskap, overskap og benkeskap med hvite, glatte fronter, laminerte benkeplater, nedfelt stålkum og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Oppvarming med stråle-/reflektorovn. Naturlig avtrekk. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Gjennomgående vaskerom med terrassedør ut til hage.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommets hovedkonstruksjon er fra byggeåret. Originalt soilsluk med rustdannelse. Ukjent type tettesjikt/membran. Synlig slitasje og misfarging på overflater, innredning og sanitærutstyr. Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Skjulte konstruksjoner, slik som tettesjikt (membran) bak fliser, har passert anbefalt brukstid. Samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre vaskerom



Soilskuk fra byggeår

1.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende spisestue. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Tekstiltapet, trefiberplate, bunnsvill i treverk og spon-/trefiberplate i bakkant av våtrommet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende spisestue



Hulltaking i tilstøtende spisestue

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter, vitrineskap og laminerte benkeplater. Frittstående kjøkkenøy i samme utførelse med flislagt benkeplate/topp og integrert platetopp. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap i nisje. Integrert stekeovn. Kjøkkenventilator i kobber med avtrekk ut. Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i PVC/plast.

Normal funksjonalitet. I henhold til Byggforsk byggedetalj 700.320 om levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 20–60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design, med en anbefalt brukstid på ca. 15 år (normalt 10–25 år). Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredningen fremstår funksjonell, men det er noe bruksslitasje og misfarging på fronter, overflater og benkeplater. Hvitevarene er av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. Evt. utskiftning.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre kjøkkenventilator med redusert effekt. Det anbefales å skifte ut avtrekksvifter etter 15 år. Ventilasjonsrør på loftet er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eldre kjøkkenventilator med redusert effekt bør vurderes skiftet ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå dårlig inneluft. Ventilasjonsrør på loftet bør isoleres for å hindre kondensdannelse, som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, tapetserte vegger og himling med takess. Gulvmontert toalett, servantinnredning med lyse profilerte fronter, laminert benkeplate, nedfelt porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og lysarmatur. Oppvarming med elektrisk panelovn. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Det er synlig bruksslitasje på overflater, innredning og sanitærutstyr som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

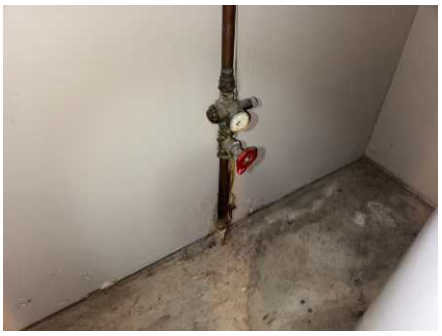
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber fra byggeår. Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller. Utekran og eldre utedusj sydvest side. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i PVC/plast fra byggeår. Det er tilgang til flere stakepunkter i kjeller. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon. Bygningsdelen er iht til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er et eldre ventilasjonsaggregat på kaldloftet. Uvisst om dette er i bruk eller om det fungerer. Ventilasjonsrørene på loftet er uisolerte.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Eldre ventilasjonsaggregat på kaldloftet. Uvisst om dette er i bruk eller om det fungerer.

TG 1 Varmtvannstank

194 liters Oso varmtvannsbereder datert 31.08.2023, plassert i kjeller. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Fabrikkår gir normalt en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler i entré/gang og på bad/wc.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Panelovnene er av eldre dato og har redusert effekt. Forventet levetid for en panelovn er 15–20 år, og disse har derfor overskredet normal brukstid. Varmekablene fremstår å være fra byggeåret (1983), og har også overskredet forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Panelovner og varmekabler bør vurderes skiftet ut, da de har overskredet forventet levetid og kan ha redusert effekt eller funksjon.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

230V systemspenning. Elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår. Sikringsskapet er lokalisert i kjeller: Digital strømavleser, hovedbryter, 63 A hovedsikringer og ca. 18 fordelingskurser - alt med skrusikringer. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1983

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder i 2024. Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

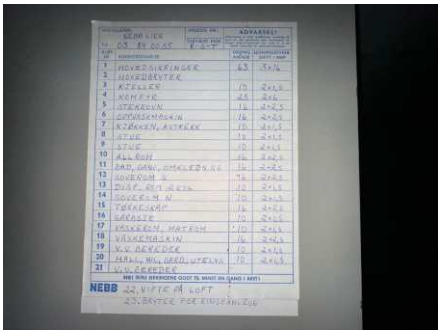
Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. TG2 gis grunnet manglende tilsyn i senere tid, alder og manglende informasjon/dokumentasjon. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Tilstandsrapport



Kursoversikt



Sikringsskap

TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser, og har derfor begrenset kunnskap om byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuktsikring og drenering er fra byggeåret. På grunn av at disse er skjult i grunnen, er det vanskelig å konstatere utførelse og eventuelt materialvalg. Av naturlige årsaker er kontrollen av drenering og drenerende masser begrenset.

Generelt er dreneringens levetid avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Ved fuktsøk i kjelleretasjen ble det stedvis påvist noe forhøyede fuktverdier på kjellergulvet og på nedre del av kjellervegger. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunnen, noe som var vanlig byggeskikk da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle. Grunnmuren fremstår som en kombinasjon av multimur og leca/lettklinkerbetong. Deler av grunnmuren består av ferdig isolerte bygningselementer. Grunnmuren er utvendig pusset/slemmet over terreng. Huset er av typen Eurohus (Eurohus Norge AS). Grunnmuren i et Eurohus fra 1980-tallet var av typen multimur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Multimur ble brukt som innerforskaling på 1980- og 90-tallet, og består av et ferdig isolert sandwich-element av betong med en organisk kjerne av gipsplater og polyuretanskum. Denne konstruksjonen er ikke lenger i bruk på grunn av risiko for fuktskader. Konstruksjonen forutsetter at utvendig fuktsikring og drenering er intakt for å unngå skader.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

• Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmuren for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader, da multimur har forhøyet risiko for slike skader dersom utvendig fuktsikring eller drenering svikter. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være skjulte fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt redusert levetid for konstruksjonen.



Grunnmuren er et ferdig isolert bygningselement. (sandwich-element)



Skade på sandwich-element



Innsiden av lecamur er misfarget



Skade på sandwich-element

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemurer i gråstein/naturstein i hagen sydvest side.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

Deler av støttemuren har rast ut.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Støttemuren har større skjevheter, og deler av muren har rast ut

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har forholdsvis flatt terreng og hagereal. Lett skrånende terreng ved sørøstsiden av huset. Det er skiferlagt uteplass/markterrasse på sørøst- og sørvestsiden, noe som gjør det vanskelig å vurdere helningen fra grunnmuren. Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort, og man unngår unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuktsikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilstrekkelig markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 meter, rundt hele huset. Terreng og hageareal er forholdsvis flatt rundt store deler av huset, noe som kan medføre økt risiko for fuktbelastning på drenering og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktbelastning på drenering og grunnmur. Manglende fall kan føre til at overflatevann samler seg inntil grunnmuren, noe som øker faren for fuktskader og redusert levetid på dreneringssystemet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

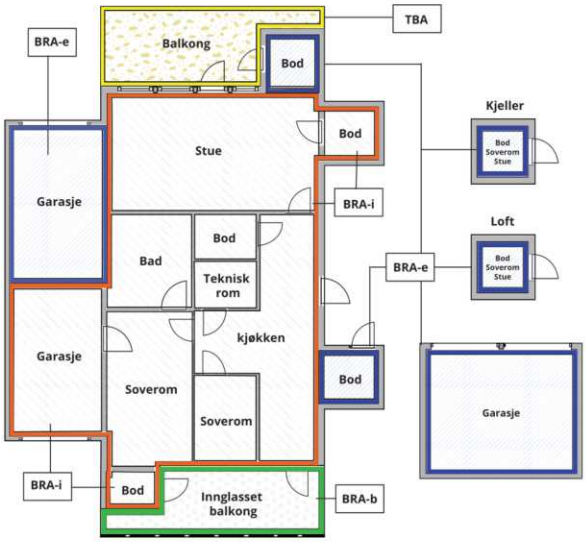
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	99			99	18	13	112
1.Etasje	127			127	50		127
Kjeller	86			86			86
SUM	**312**				**68**	**13**	**325**
SUM BRA	**312**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue, bad/wc, arbeidsrom, omkledningsrom, soverom 1, soverom 2, bod		
1.Etasje	Entré/gang, toalettrom, garderobe, vaskerom, kjøkken, spisestue, stue, bod, garasje		
Kjeller	Trapperom, bod u/trapp, bod 1, bod 2, kjellerrom 1, kjellerrom 2		

Kommentar

Loft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke (ikke måleverdig areal).

2.Etasje: Stue m/trapp, bad/wc, arbeidsrom, omkledningsrom, bod og 2 soverom. Utgang fra stue til sydøstvendt balkong på ca. 13 m² og sydvestvendt balkong på ca. 5 m² (TBA). Etasjen har skråhimlinger, måleverdig areal er ca. 99 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 112 m² inkl. trapp. Takhøyden er ca. 2,35 m.

1.Etasje: Entré/gang, toalettrom, garderobe, vaskerom, kjøkken, spisestue, stue, bod og garasje. Det er innvendig og utvendig adkomst til garasje. Utgang fra stue til skiferlagt uteplass/markterrasse på ca. 50 m² (TBA). Det bemerkes at uteplassen ikke er oppmålt helt nøyaktig, det kan derfor forekomme noe avvik i størrelse.

Kjeller: Trapperom, bod u/trapp, 2 boder og 2 kjellerrom. Takhøyden i kjelleren ble målt fra/til ca. 2,39-2,42 m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 31.03.1982. 2.etg: Stue er opprinnelig byggemeldt allrom. Bad/wc og omkledningsrom er forlenget/utvidet. 1.etg: Samsvarer med byggetegning. Kjeller: Det er bygget bod under trapp. Samsvarer ellers med byggetegning. Kjelleren er uinnredet og har ingen vinduer. Ingen rom i kjeller er godkjent for varig opphold.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	182	130

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Bernt Martinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	152	296		0	1049.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jomfrubråtveien 35B

Hjemmelshaver
Jon Terje Sletten (bo)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Nordstrand. Boligen har en tilbaketrukket beliggenhet med gode uitsiktsforhold. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehager, skoler i alle trinn og offentlig kommunikasjon med trikk- og bussforbindelser. Nærhet til handelssenter på Holtet og Sæter samt
Lambertseter senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Umiddelbar nærhet til friluftsområder samt kort vei til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. Ekebergsletta, Østensjøvannet, i Østmarka og ved Oslofjorden med flere fine badeplasser. I nærområdet ligger Bækkelaget idrettsplass (Sportsplassen) og Ekeberghallen samt Bækkelagshallen. Ca. 10 min. med bil til Oslo sentrum og 35 min. til Oslo lufthavn Gardermoen.

Adkomstvei

Offentlig adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 1.049,8 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker/hekk, trær og skiferlagt uteplass. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkering i garasje innlemmet i 1.etg og biloppstilling på egen gårdsplass. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	15.10.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	02.10.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	02.10.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	05.11.2025		Innhentet		Nei

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	
2	21.10.2025	
3	05.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

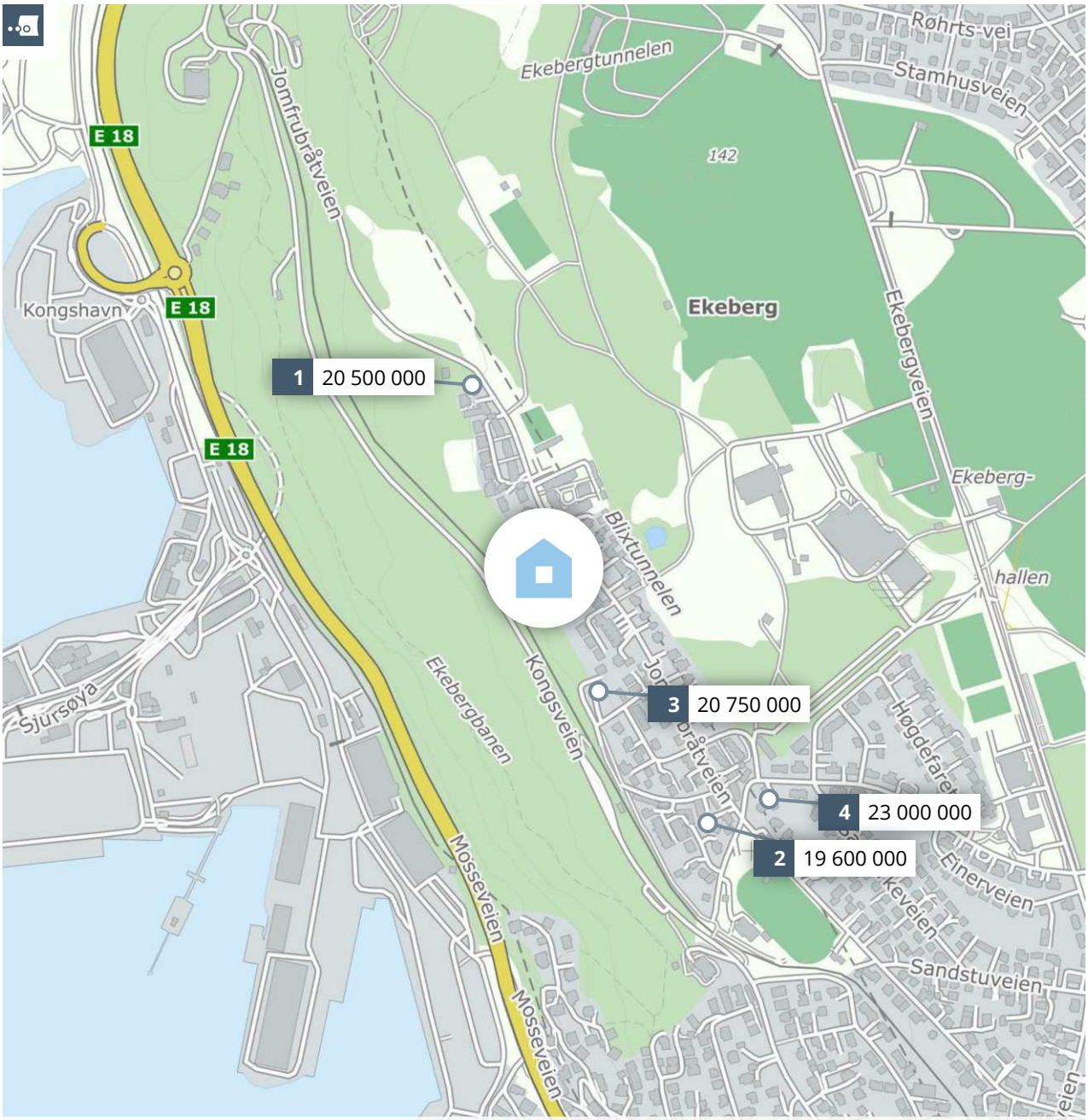
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RR2020

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

JOMFRUBRÅTVEIEN 35 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 05.11.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jomfrubråtveien 35 B, 1179 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 152 BNR 296 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS EKEBERG

Verdivurdert til

22 800 000

-	22 800 000	73 077
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	312 m²	- m²	- m²	68 m²	- m²	- m²
Tomt					1 050 m²	
Byggeår					1983	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jomfrubråtveien 23				11.02.2025	20 500 000	**20 500 000**	0	20 500 000	**127 329**
	161 m²	1898	761 m²	4 sov						
2	Jomfrubråtveien 57 A				13.01.2025	18 500 000	**19 600 000**	0	19 600 000	**102 618**
	191 m²	1999	543 m²	3 sov						
3	Frierveien 5 A				21.06.2024	25 000 000	**20 750 000**	0	20 750 000	**66 294**
	313 m²	1935	1 329 m²	4 sov						
4	Jomfrustien 17				07.05.2025	25 000 000	**23 000 000**	0	23 000 000	**69 069**
	333 m²	2002	664 m²	4 sov						

En skjermet enebolig på hele 312 m² BRA med innholdsrik planløsning, uinnredet kjeller med stort potensial og garasje i 1. etasje. Spektakulær beliggenhet i første rekke mot friområde med vidstrakt fjordutsikt og optimale solforhold. Frodig, barnevennlig og solrik tomt på 1.050 m². Fra stuen er det utgang til skiferlagt terrasse med direkte tilgang til hage og i 2. etg er det to solrike balkonger.

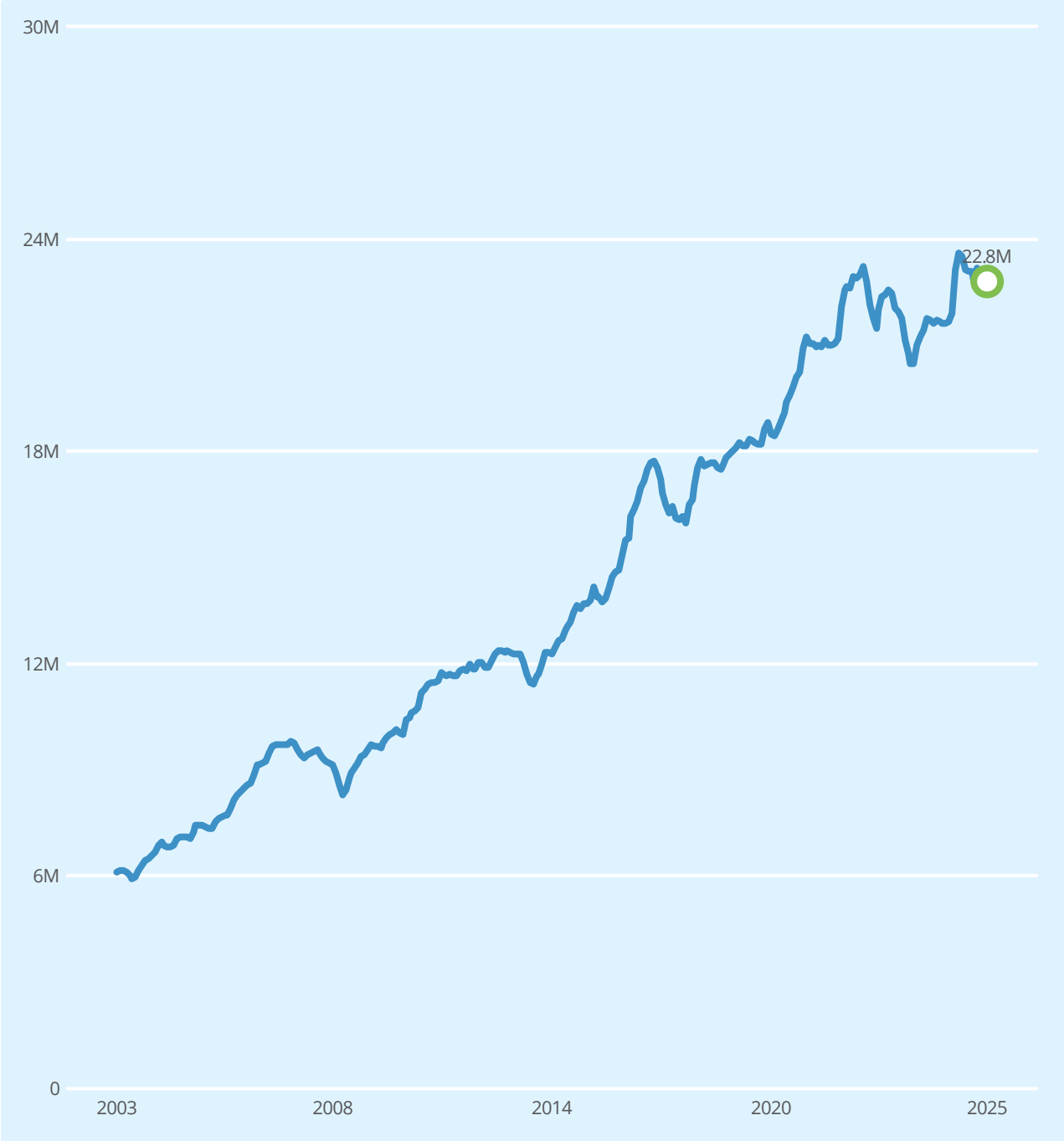
Videre har boligen en eldre standard og fremstår med et stort potensial med mange muligheter. Svært barnevennlig beliggenhet i blindvei uten gjennomgangstrafikk med nærhet til Holtet, kollektivtransport og flotte turområder.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i Nordstrand bydel nå

53
eneboliger til salgs

20.3M
19.8M
19.3M
18 744 000 Prisantydning i snitt
18.3M
17.8M
17.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
97
dager

Eneboliger solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

83
eneboliger solgt

14.4M
14.2M
14 052 000 Prisantydning i snitt
13 903 000 Salgspris i snitt
13.8M
13.6M

Solgt i snitt i løpet av
90
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

73 077 Jomfrubråtveien 35 B
Totalpris 22 800 000

70 722 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

69 841 Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251383

Selger 1 navn
Bernt Martinsen

Gateadresse
Jomfrubråtveien 35 B

Poststed	Postnr
OSLO	1179

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Jon Terje Sletten

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Jon Terje Slettens dødsbo

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251383

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det har vært vanninntregning o kjeller i forbindelse med kraftig regnvær i august 2023. Kjelleren har i ettertid vært tørket ut ved hjelp av en byggtørke som ble benyttet ca. 5-6 måneder høsten og vinteren 2023/24

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: 38251383

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

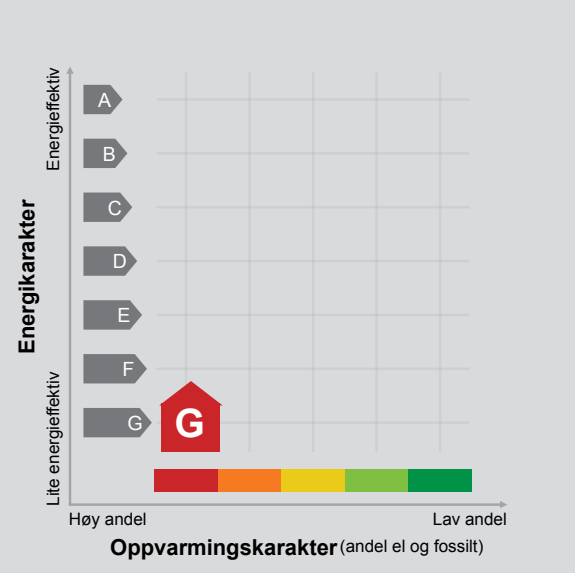
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bernt Martinsen	d0759c10439bc4817ad12a92259a6016d63d52f1	05.11.2025 16:09:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251383

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Jomfrubråtveien 35B
Postnummer	1179
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	152
Bruksnummer	296
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80923708
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-186436
Dato	03.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	312
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Brukstillatelse.

5/9V
Gab. F. 12.83

Enebolig m/garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Jomfrubråtveien 35	Gnr.152,bnr.88	82/1278

Byggherre	Ansvarshavende
Jon Terje Sletten Jomfrubråtveien 35 OSLO 11	Anders Sandbakken Drengsrudbakken 9 1370 ASKER
OF/GS	

Dato
28. desember 1983

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

1. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes, og anvisningsskilt ved veien.
2. Planeringsarbeider med fall fra grunnmur må utføres.
3. Resterende male/beisarbeider må utføres utvendig.
4. Garasjedør må innsettes.
5. Dør minst brannklasse B 15 må innsettes mellom garasje og bod.
6. Trapp fra kjeller til 1. etasje og fra 1. etasje til 2. etasje må gjøres ferdig og tilfredsstille byggeforskriftenes krav.
7. Arbeider i kjeller må gjøres ferdig.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt. For bygningssjefen

Overingeniør
Svein Oddby

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Ski. C-2. 5000 Andvord.

Arbeidssted (Matr.nr.)r (Adresse): 152/88 Jomfrubråtveien 35 B Bm. 296

Arbeidets og bygningens art: Enebolig m/garasje

Journalnr: 82/1278

Innlevert: 30.3.82

Byggherre: Jon Terje Sletten, Jomfrubråtveien 35, Oslo 11

Byggemelder: Eurohus Norge A/S, Schweigaards gate 96, Oslo 6

Ansvarshavende: Byggm. William Antonsen ~~til topp~~ X
Anders Sandbekken ~~tidl. ajourført fra topp~~

13-10-82		Byggetillatelse		
A	13-10-82	15/10-82		
7-12-82		Byggetillatelse		
17-12-82		18.2.83		

UTTALELSER			
Byplankont.			
Helseråd			
Brannvesen			
Granskning	Hjelth		
	OHO 6/4	- 28/4 -	
plan + fasader	22/4-82	- 1/7-82 -	

APPROBASJON		
Dato	N.nr.	4166
1/9-82	Bet.	14/9-82
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	

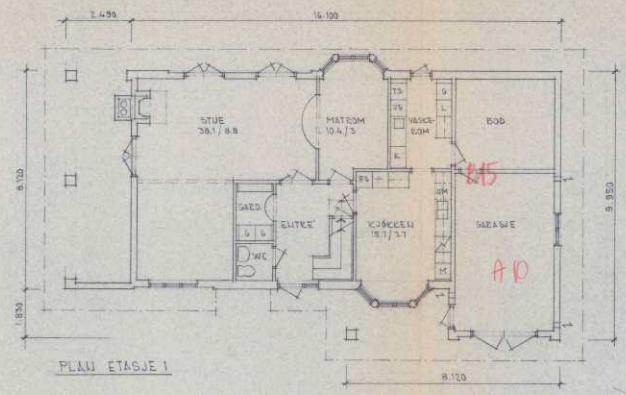
		Tillat påvist	Gravetillatelse
X	B	R-956-82	
	B1		
X	C	5/4-82	15/4-82
	D		
X	E	V	16/2-83
	F		
	G		
	H		
	I		
	J		
	K		

FERDIGKONTROLL		
Brukstillatelse	28/12-83	
Tilskr. mangler:	27/2-85	
	18/10-85 28/2-86	
Mangler rettet	kunl	
Pipeattest	12/83	V
Hageattest		
Heisattest		
Refusjon		
Ferdigattest	kunl.	

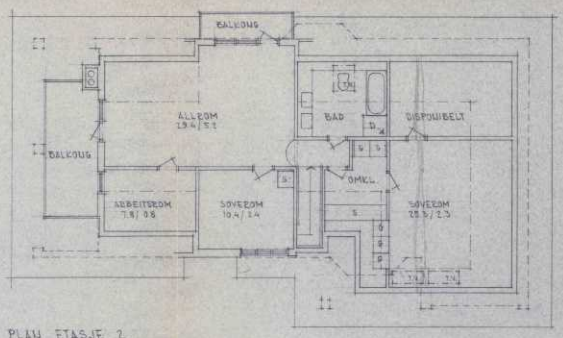
A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 B-2

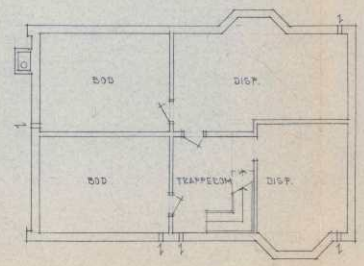
Dato	Innhold	Behandling	Besvart
	Eurohus Norge A/S tilskr om at plan + fasader ikke vil motsette seg bygdem. men hour tegn må ihnsendes.	Hjorth	11/5-82
25/5-82	Skriv fra anmelder	27/5-	
	Eurohus Norge A/S tilskr med byggningsrådets vedtak.	Hjorth 8/7-	7/7-82
14/9-82	skr. fra bydelsutv. 10	Hjorth 16/9 —	Sett. 29/9
11/2-83	Beregninger	Inspk. 11/2 G. H.	16/2-83
16/2-83	Beregninger	G. Haus. 16/2 —	
17/2-83	Skr. fra Adm. m/ sit. kart 1 stk + trapp.	Hjorth 18/2 Sd. 21/2	Sett
7/12-83	Skr. m/ søkn. m bruksdell. ansvh A. Landbakken tilskr ang gjenst. arb. frist 1/5-87	SD 13/12	— 5/2-87



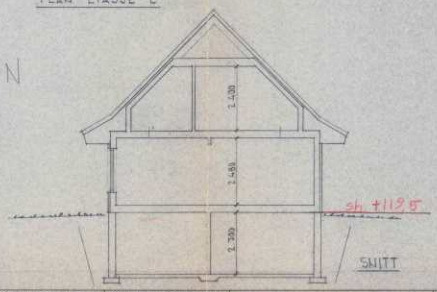
PLAN ETASJE 1



PLAN ETASJE 2



PLAN KJELLER



SNITT

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
31 MRS. 1982

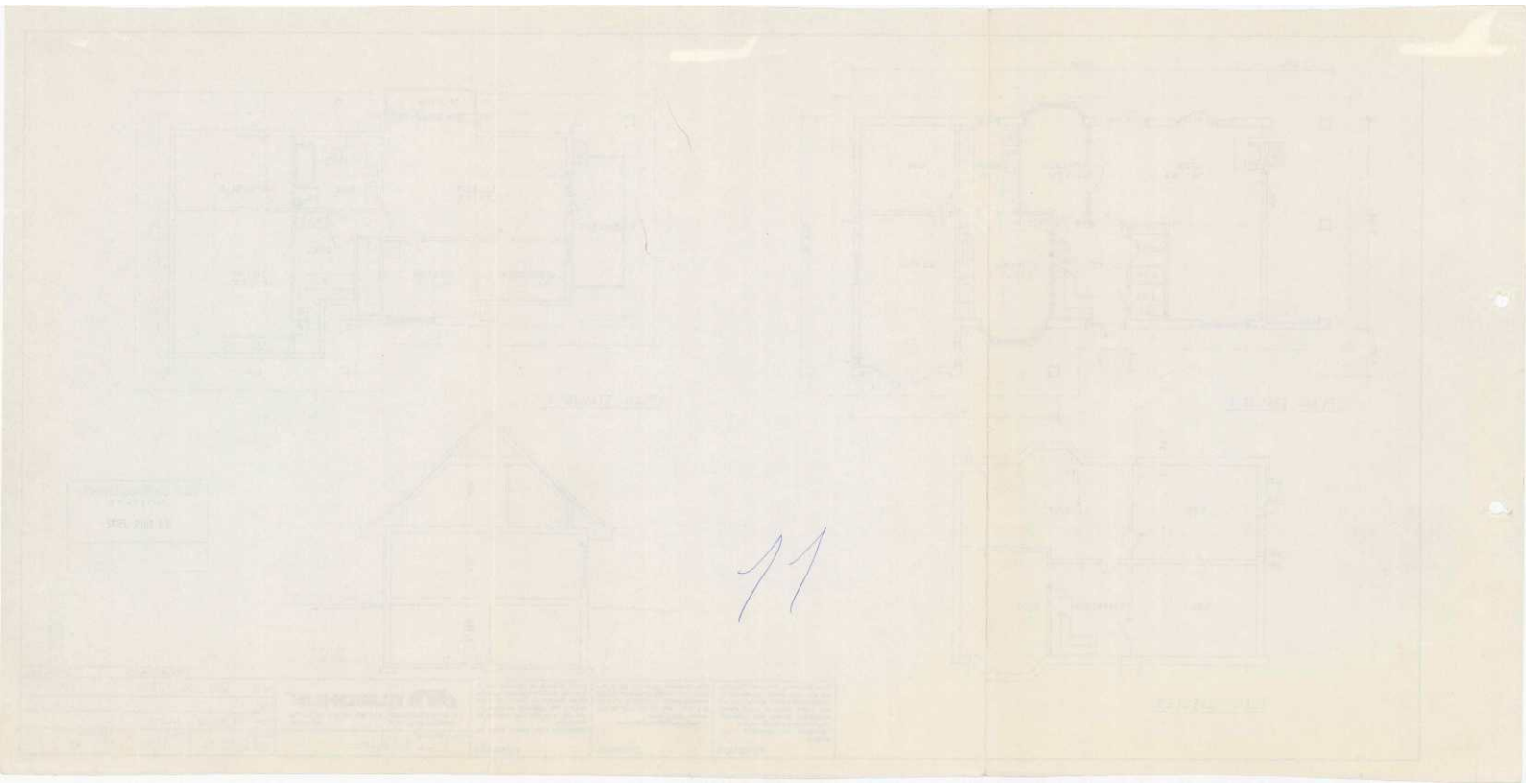
Diese Zeichnung ist unseres Eigentum und darf ohne unsere schriftliche Erlaubnis nicht kopiert, gezeigt oder auf eine andere Weise an dritten Person ausgestellt werden, oder gebraucht wie eine Unterlage für Einsugung. Übertretung wird gerichtlich verfolgt.
EUROHUS

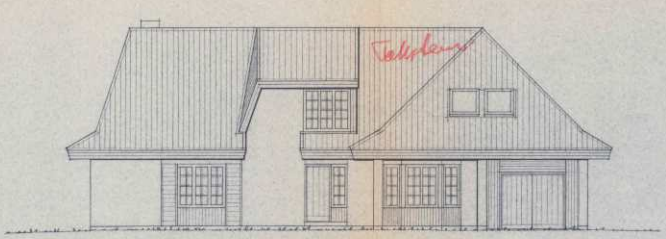
This document must not be copied without our written permission and the contents thereof must not be imparted to a third party nor be used for any unauthorized purpose. Contravention will be prosecuted.
EUROHUS

Denna ritning är vår egendom och får icke utan vårt skriftliga medgivande kopieras, förevisas för allmänheten på annat sätt delgivas eller utlämnas till tredje person eller användas som underlag för tillverkning. Överträdelse härav beivras enligt lag.
EUROHUS

EUROHUS
L. GREVEGÅRDSVEGEN, BOX 9005, 421 09 V. FRØLUNDA
TEKNISKA KONTORET
031-49 61 00

HANDLÄGGARE		REV	REG. AVSER	SIGN	DAT
KUND	JOH. SLETTEN				NR
FAST					
RITN.	PLANER, SNITT				
DATUM	1982-01-04	SKALA	1:100	RITN.NR	A1

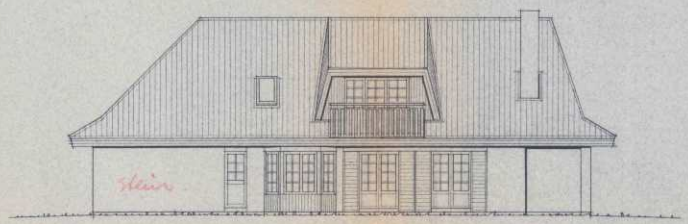




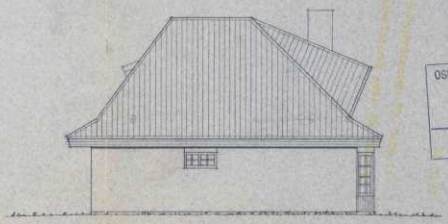
FASADE MOT NORD ØST



FASADE MOT SYD ØST



FASADE MOT SYD VEST



FASADE MOT NORD VEST

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
31 MRS. 1982

2

REV	REG. AVSER	SIGN	DAT

Diese Zeichnung ist unseres Eigentum und darf ohne unsere schriftliche Erlaubnis nicht kopiert, gezeigt oder auf eine andere Weise an dritten Personen ausgeliefert werden, oder gebraucht wie eine Unterlage für Eintragung. Übertretung wird gerichtlich verfolgt.
EUROHUS

This document must not be copied without our written permission and the contents thereof must not be imparted to a third party nor be used for any unauthorized purpose. Contravention will be prosecuted.
EUROHUS

Denna ritning är vår egendom och får icke utan vårt skriftliga medgivande kopieras, förevisas för utomstående till obehörig person eller användas som underlag för tillverkning.
Överträdelse härav beivras enligt lag.
EUROHUS

EUROHUS
L. GREVEGÅRDSVÄGEN, BOX 9005, 431 09 V. FRÖLUNDA
TORNIMNA KONTORET 031-49 01 00

HANDLÄGGARE Lars Nyblom

KUND	JOH SLETTEN
FAST	
RITN.	FASADER
DATUM	1982-01-26
SKALA	1:100
RITN.NR	A2

304

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Andreas Langseth
JOMFRUBRÅTVEIEN 35B

Dato: 05.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522012
8847255

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.152 BNR. 296

Vi viser til bestilling av 20251105 for JOMFRUBRÅTVEIEN 35B.

GNR. 152 BNR. 296

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.02.1983.

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

1048 m²

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

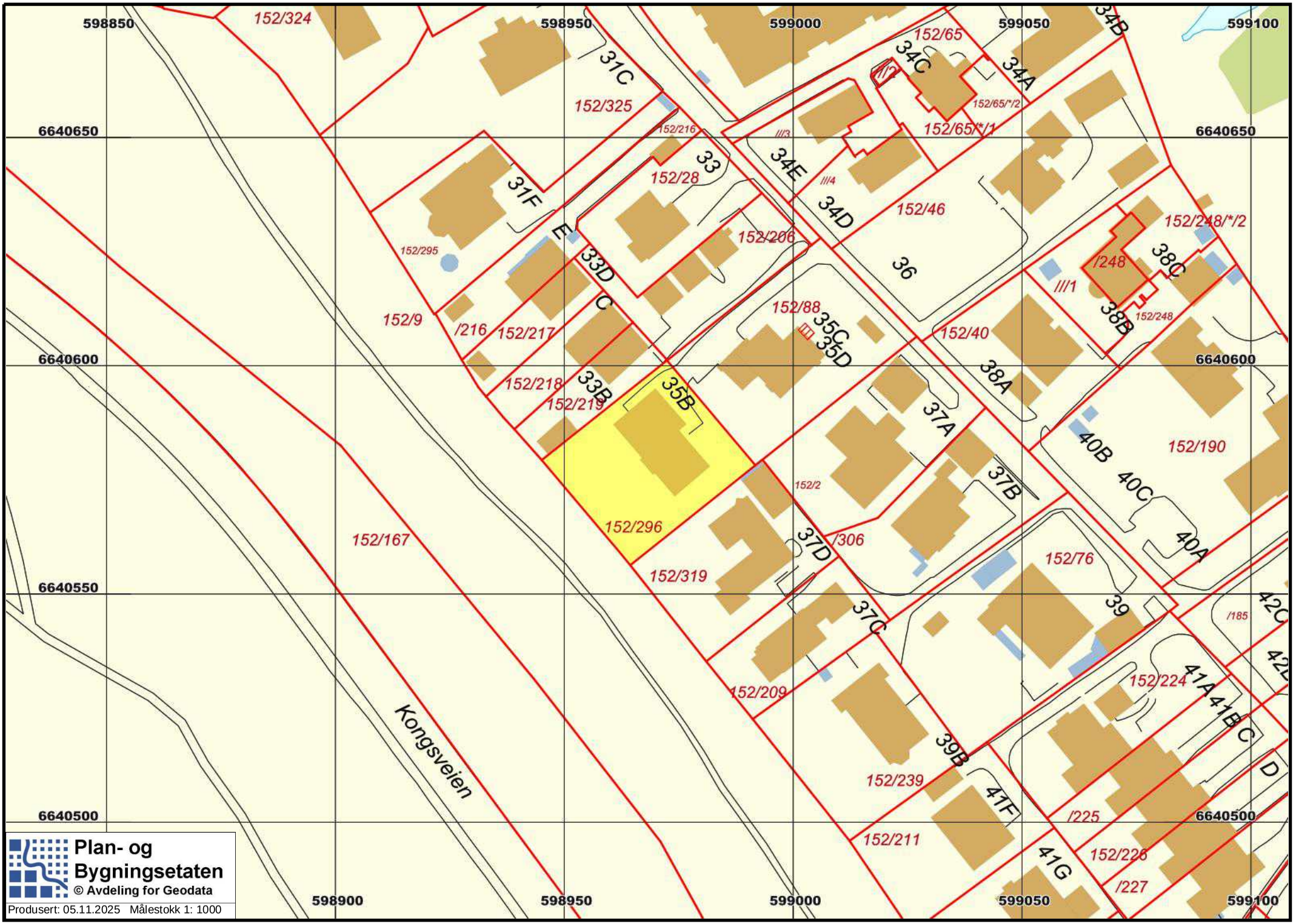
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


598850
598900
598950
599000
599050
599100
6640650
6640600
6640550
6640500
152/324
152/325
152/216
152/28
152/295
152/9
/216
152/217
152/218
152/219
152/296
152/167
152/319
152/65
152/65/*/2
152/65/*/1
152/46
152/206
152/88
152/40
152/248/*/2
/248
152/248
152/190
152/2
/306
152/76
152/209
152/239
152/211
152/224
/225
152/226
/227
/185
31C
31F
E
33
33D
C
33B
35B
35C
35D
34B
34C
34A
34E
34D
36
38C
38B
38A
37A
37B
37D
37C
39
39B
40B
40C
40A
42C
42D
41A
41B
C
D
41F
41G
Kongsveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 05.11.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo

S-1614

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for eiendommene Jomfrubråtveien 27, 31, 33, 35, 37, 39, 41 og del av 25 samt del av Jomfrubråtveien.

Vedtaksdato: 16.01.1970
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197001154
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOREIENDOMMENE JOMFRUBRÅTVEIEN 27, 31, 33, 35, 37 39 OG 41 OG DELAV 25, OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området skal bebygges med småhus i kjeder eller grupper som skal utformes til en arkitektonisk helhet. Det skal vedplassering av bebyggelsen tas hensyn til bevaring av verdifull vegetasjon.

§ 3. Bebyggelsen må ikke være over 2 etasjer, og utnyttingsgraden må ikke overstige 0,20.

§ 4. Biloppstillingsplasser eller garasjer skal legges samlet eller i tilknytning til bolighusene, alt innenfor byggegrensen. Det kreves 1,5 biloppstillingsplass pr. boligenhet.

§ 5. Dersom to eller flere eiendommer bebygges etter en fellesplan, kan bygningslovens krav om minsteavstand fravikes.

§ 6. Før byggemelding sendes inn, skal det foreligge bebyggelsesplan som er godkjent av bygningsrådet.

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
971185589
org.nr./fødselsnr.

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER I GRUNN

Mellom eier av eiendommen Gnr. 152, Bnr. 296, Jomfrubråtveien 35 B og Oslo kommune (Org. nr. 958 935 420) inngås denne overenskomst om rettigheter i grunn:

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen som angitt på vedlagte kartskisse/tegning.

Anlegget vil etter at arbeidene er fullført, bli innmålt og inntegnet på VAVs kartverk.

VAV erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen og terrenget settes så vidt mulig tilbake til samme stand som det hadde før anlegget ble påbegynt.

Eksisterende hovedledninger som VAV har liggende over eiendommen og som det tidligere ikke er gjort avtale om, innlemmes i denne overenskomsten.

VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senkning av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte anlegget, plikter grunneier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde anlegget gjennom eiendommen. Løsningen skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til konstruksjon / byggverk ikke være mindre enn 2 meter, jf Oslo kommunes vedtekt 17. november 1994 nr 1039 til plan og bygningsloven 14. juni 1985 nr 77 § 70 nr 1 første ledd, nå plan og bygningsloven 27. juni 2008 nr 71 § 29-4 første ledd, jf § 34-2 niende ledd.
Eventuelt søknadspliktige tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten.

Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør o.l.) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.
(Gjeldende vedtak pr. dagens dato er vedtak i Vei- og vannutvalget, 15.12.1976, sak 296/76).
Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Doknr: 622435 Tinglyst: 03.06.2025
STATENS KARTVERK

Oslo kommune

Oslo 2 /12-2022
A.M. Aursund
Anna Maria Aursund
Etatsdirektør
Org. nr.: 958 935 420

Oslo 1 /12-2022
Jon Sletten
Signatur
Blokkbokstaver: JON TERJE SLETTEN
F.nr. (11-siffer):
040540 [redacted]


Oslo
Oslo Kommune
Vann- og avløpsetaten
Tel: 21802180
Dato: 01.11.2022
Sign: ILR
Format: A3
Tegnforklaring neste side
N
Målestokk
1:500
Byggverk må ikke plasseres nærmere hovedledning enn 2.0 meter. Andre arbeider over eller nær hovedledning må meldes til VAV.
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende. Det er ikke alltid ledningene går rettlinjet mellom kummene.
Påvisning i marken utføres ved henvendelse til VAV.
Jomfrubråtveien
Jomfrubråtveien
Jomfrubråtveien
160258
160257
160259
363839
363841
200:OV
200:SP
200:AF
300:AF-BEF
300:AF
33D
33C
33B
35B
35
37D
37A
37C
39B
39
38A
38B
40B
40C
41A
41B
41C
152/216
152/217
152/218
152/219
152/296
152/319
152/209
152/206
152/88
152/2
152/239
152/248
152/190
/306
/76
/224
/248
/185

Vann
- Vannledning kommunal
- Vannledning privat
- Stikkledning vann

Vann påkoblingspunkt
- Anboring
- Gren
- Sprinkelanlegg
- Brakkerigg
- Annen type

Avløpsledninger
- Spillvann
- Avløp felles
- Overvann
- Drens
- Stikkledning spillvann
- Stikkledning avløpfelles
- Stikkledning overvann

Ledningsutstyr
- Trykkmåler
- Tilbakeslagsventil
- Stengeventil
- Reduksjonsventil
- Pumpe
- Mengdemåler
- Trykkavlastningsventil
- Ledningslokk
- Mengdemåler, målerenne
- Stakeluke
- Annet ledningsutstyr

Avløp påkoblingspunkt
- Stikk avløp
- Stikk overvann
- Gren
- Brakkerigg
- Annen type

Punktutstyr
- Spylevентil
- Utv. m/blindeflens
- Utv. m/slusevent.
- Vannpost
- Luftventil
- Utv. m/spjeldvent.
- Utv. m/stv.og flens
- Utv. m/kuleventil
- Lokk
- Ledningslokk
- Stoppekran
- Gasskum
- Brannventil
- Annet puntutstyr

Punkt
- Grenpunkt
- Fontene
- Hydrant
- Bekkeintak
- Bekkeintak m/rist
- Inntak
- Gategutt
- Kum
- Bremsekum
- Stake -/markeringskum
- Målekum vann
- Reduksjonskum
- Ventilpunkt
- Sandfangskum
- Slamavskiller, septiktank
- Påslippskum
- Påslippspunkt (tunneler etc.)
- Fordelingskum
- Sluk
- Overløp
- Utslipp
- Sluk m/sandfang
- Basseng
- Fordrøyningsbasseng
- Hydrofor
- Pumpekum
- Pumpestasjon (V)
- Pumpestasjon (OV)
- Pumpestasjon (SP)
- Renseanlegg (SP)
- Div. ledningspkt

Utfylles i 3 eksemp.

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede som eier av.

Gnr: 152 Bnr: 216 Adresse: Jomfrubråten 33 E.
Gnr: 152 Bnr: 217 Adresse: " " 33 D
Gnr: 152 Bnr: 218 Adresse: " " 33 C
Gnr: 152 Bnr: 219 Adresse: " " 33 B

Avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommene og som ikke kan avleses uten Oslo Vann - og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av.

Gnr: 152 Bnr: 296 Adresse: Jomfrubråtv. 35 B

Har fått tilatelse til å føre eiendommens vanledning til vår private fellesledning, og forplikter seg til i felleskap med de andre eierne å reparere og vedlikeholde den felles private vannledning når dette viser seg påkrevet.

DAGBOKFØRT
06.MAI 83 012776
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Oslo den 4/5 1983

Jan Sletten

Som skjøteinnehavere samtykker vi at ovenstående erklæring tinglyses som hefte på eiendommene.

Oslo den 4/5 1983

Ringen

Jan Ringen

Elisabeth Stendal

J. Ringen

Rett gjenpart bekreftes
Forretningsbanken
OSLO
I følge spesialfullmakt

Eurohus Norge A/S. Schweigaardsgt. 96. Oslo 6.

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 152 BNR. 88 OG BNR. 296.

ATKOMSTVEI

Gnr. 152 bnr. 296
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred)
fra Jomfrubråtveien
over gnr. 152 bnr. 88
langs denne eiendoms nord-vestre grense
som vist med gul farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og
fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 152 bnr. 88
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke
fra Oslo bygningsråd.

Oslo, dne 17/2-83

For gnr. 152 bnr. 88 Jon Sletten

Jon Sletten
(Hjemmelsinnehaver)

DAGBOKFØRT

22.FEB.83 005545

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Avskriftens riktighet bekreftes
HR


152/28
33d
152/206
33c
33b
21/217
152/88
152/218
152/219
152/296
Ruin
37b

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

M. jnr.990 - 1982.

Gnr152 bnr296.

Dagbokstempel

MIDLERTIDIG FORRETNING

Ved midlertidig forretning den 17. februar 1983

er parsell Jomfrubråtveien 35 B

av registernr.: gnr. 152 bnr. 88

gitt registernr.: gnr. 152 bnr. 296

Arealet er ca. 1050 kvadratmeter

Representasjonspunkt: Y= 2831 X= -2457 H=119
Oslo koordinatsystem

Delingsforretningen er rekvirert av Eurohus Norge A/S.

Delingen er godkjent av Oslo bygningsråd/byplankontor den 17. november 1982.

Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.
Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.

Fullstendig forretning med utstedelse av målebrev skal være gjennomført senest innen ▷ 17.2.1985

Målebrevsavdelingen den 17. februar 1983.

Odd Thorsdalen
avdelingssjef

Tore Gran

Tore Gran

Tinglysing

DAGBOKFØRT

22.FEB.83 005546

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

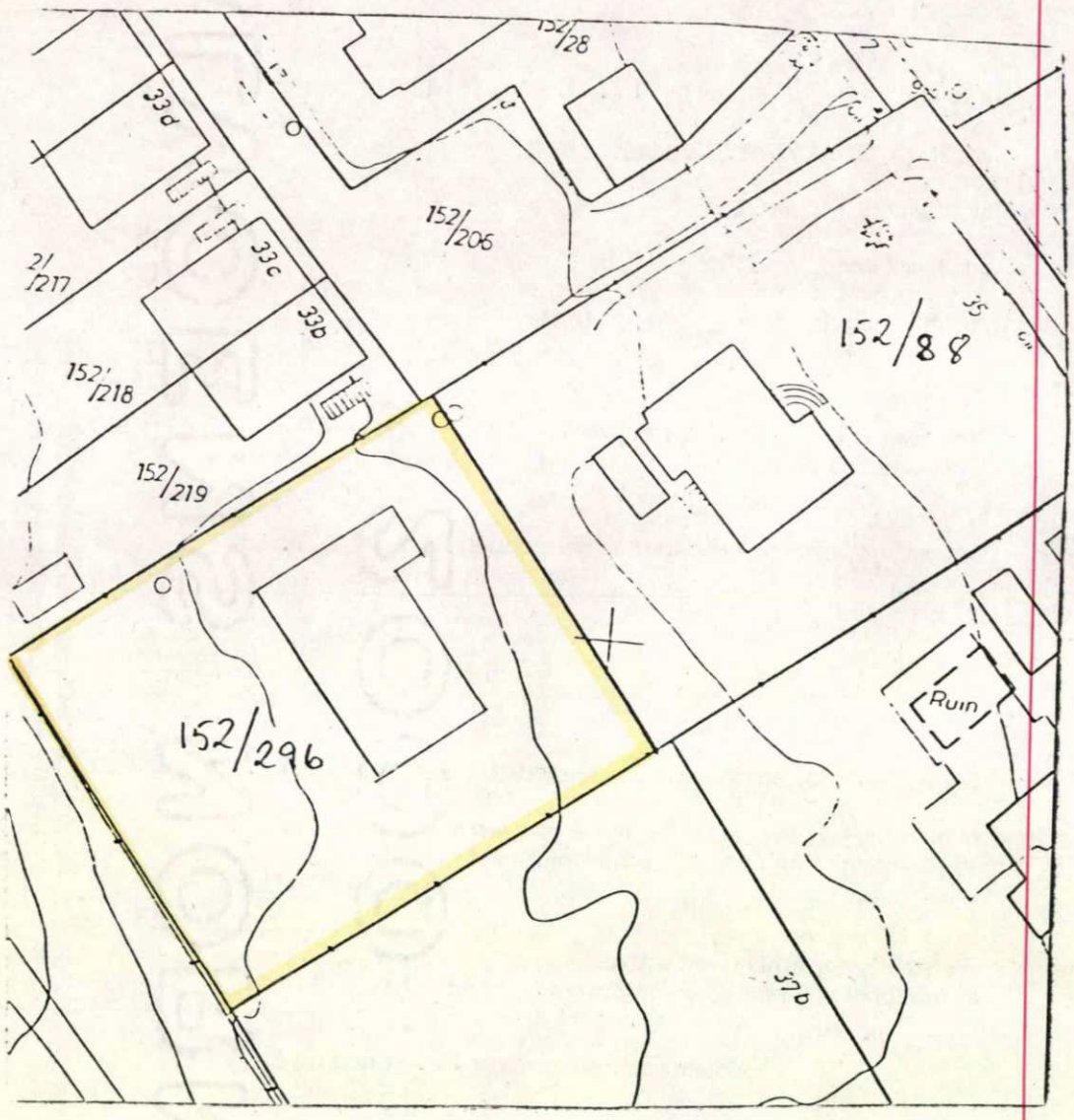
Dagbokstempel

Avskriftens riktighet bekreftes
HR

Tinglysingsstempel

Nr 5811X Levert av Gen. Østenersen A/S, Oslo 12-80

Avskriftens riktighet bekreftes


152/28
33d
152/206
21/217
33c
33b
152/88
152/218
152/219
152/296
Ruin
37b

№ 91 Skjøte. Undertegnede Anton Andersen erkjender herved at
ha solgt til disponent Oscar Andreassen og fabrikkbestyrer Alf. Edv.
Hansen min eiendom grn. 152, brn. 2 i østre Aker, hvilken eien-
dom ved Kartforretning av 9 mars d. a. er maalt at utgjøre 9045
m² for en kjøpesum av kr. 17552, der er avgjort paa overenskomstig maate.
Kjøperen har pligt til at oparbeide og vedlikeholde Svenskeeiendom-
s halv bredde, i den utstrækning som grænser til eiendommen,
saaledes som Akers Kommune bestemmer. Likeledes er kjøperne
forpligtet til at avstaa til en gangvei paa minimum 2½ meters bred-
de mellem Ringens ovennævnte eiendom og den ved denne kon-
trakt solgte eiendom. Kjøperne maa ikke uten tillatelse av eieren
av hovedbølet grn. 152, brn. 1 Jonsrudbraaten paa tomten drive han-
del, fabrik eller restaurationsvirksomhet av nogensomhelst art og
heller ikke anden virksomhet, som kan være generende for strøket
eller nedsætte dette. Til skal eiendommen følge kjøperne som
deres lovlig erhvervede eiendommen, idet jo blir deres hjem-
melsmand efter loven. Nærværende skjøte skrives paa slet
papir, idet kjøpekontrakten paa behørig maate er paaført stem-
pelmerker til beløp kr. 180. Kristiania 18 april 1917. Anton Andersen
Stempelmerker til beløp kr. 180 — Kristiania 18 april 1917. Anton Andersen

Oslo

Utskriftsdato: 03.11.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-152/296 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Jomfrubråtveien 35B 1179 OSLO
Fakturamottaker:	DBO Sletten Jon Terje Jomfrubråtveien 35 B 1179 OSLO
Eiernavn:	Sletten Jon Terje

Kommunale avgifter	NOK 39 329,47
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 39 329,47

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	28 831,58
Totale avgifter	**39 329,47**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
03.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ANDREAS LANGSETH
Åssiden terrasse 20 U0101
1160 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 152 Bnr 296 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Jomfrubråtveien 35B, 1179 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 687 584
Som sekundærbolig:	kr 2 750 337

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Jomfrubråtveien 35B

Nabolaget Ekeberg - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	19 min 1.6 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	5 min 2.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	14 min 1.1 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	14 min 1.2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jomfrubråten Linje 13, 19	7 min 0.5 km
Sportsplassen Linje 74	10 min 0.8 km
Karlsrud Linje 1, 4	5 min 2.7 km
Nordstrand stasjon Linje L2	8 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.2 km

BARNEHAGER

Frierveien barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 0.5 km
Sportsplassen barnehage (1-5 år) 29 barn	9 min 0.7 km
Ekeberg idrettsbarnehage (1-5 år) 88 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Holtet	16 min
Jacobs Holtet	20 min

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

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	8 min
Apotek 1 Holtet	21 min
Lambertseter Vinmonopol	8 min

SPORT

Ekebergsletta	11 min
Sportsplassen grusbane	14 min
Best Trening	21 min
Mudo Nordstrand	6 min

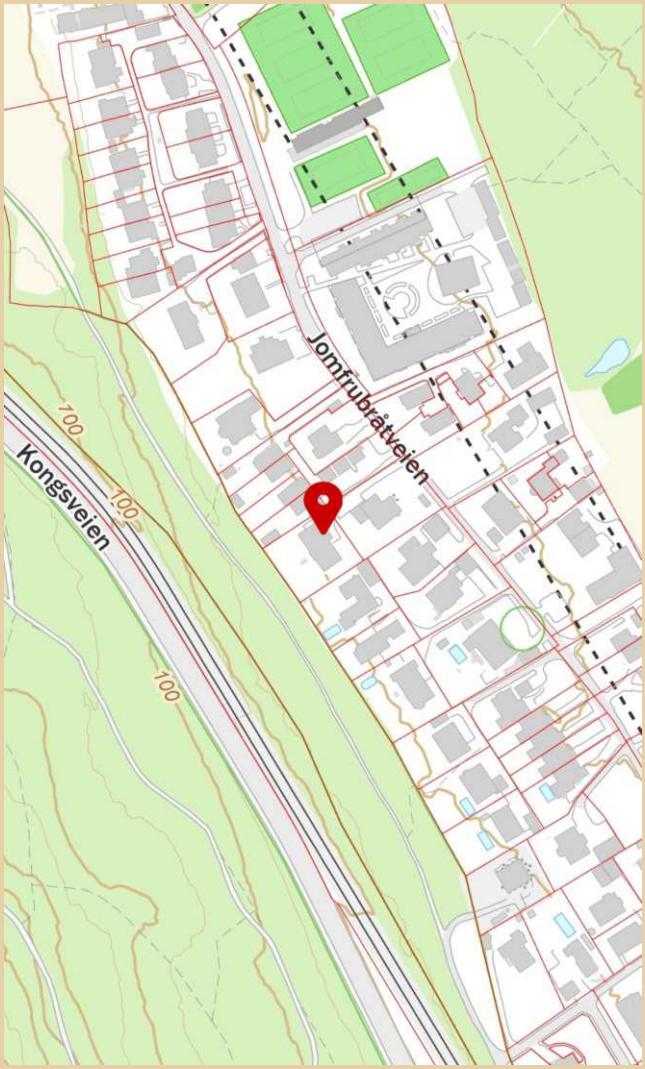
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



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

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:
Jomfrubråtveien 35 B, 1179 Oslo
Gnr. 152, Bnr. 296, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251383

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Øystein Opheim

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 31 016

E-post: oystein.opheim@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.
