

Oreliveien 15B

Nabolaget Risløkka - vurdert av 124 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Anton Tschudis vei	4 min	🚶
Linje 60	0.3 km	
Risløkka	8 min	🚶
Linje 4, 5	0.6 km	
Alna stasjon	19 min	🚶
Linje L1	1.7 km	
Sinsenkrysset	5 min	🚶
Linje 12, 17	2.8 km	
Oslo S	13 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	8.8 km	

Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.)	10 min	🚶
688 elever, 39 klasser	0.8 km	
Refstad skole (1-7 kl.)	13 min	🚶
548 elever, 39 klasser	1.1 km	
Løren skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
716 elever, 32 klasser	1.3 km	
Frydenberg skole (8-10 kl.)	6 min	🚶
504 elever, 32 klasser	2.5 km	
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	5 min	🚶
380 elever, 15 klasser	2.8 km	
Kuben videregående skole	16 min	🚶
Bjerke videregående skole	20 min	🚶
464 elever	1.7 km	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

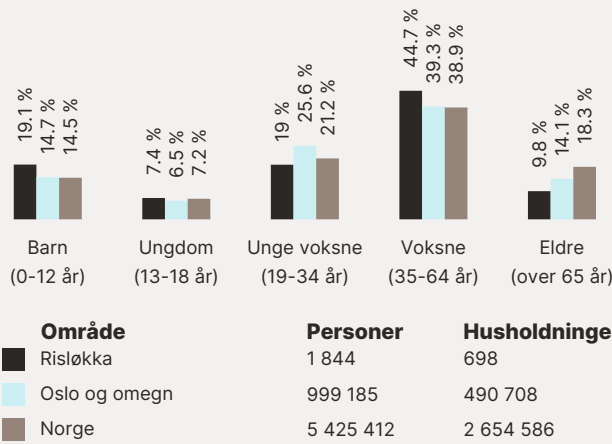


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Barnehager

Orelia barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
27 barn	0.5 km	
Økern barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
58 barn	0.8 km	
Bjerkedalen barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
72 barn	0.9 km	

Dagligvare

Nærbutikken Risløkka	8 min	🚶
Søndagsåpent	0.7 km	
Rema 1000 Vollebekk	8 min	🚶

Primære transportmidler

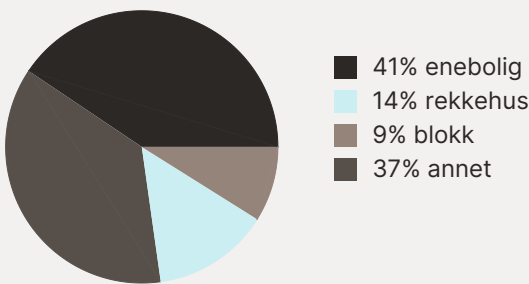
-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

-  Støynivået
Lite støynivå 92/100
-  Gateparkering
Lett 90/100
-  Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Sport

-  Sverre refstads plass
Ballspill
5 min 
0.4 km
-  Skogvollveien ballplass
Ballspill
6 min 
0.5 km
-  Feel24 Økern Brobekk
8 min 
-  Sportytude Økern
12 min 

Boligmasse



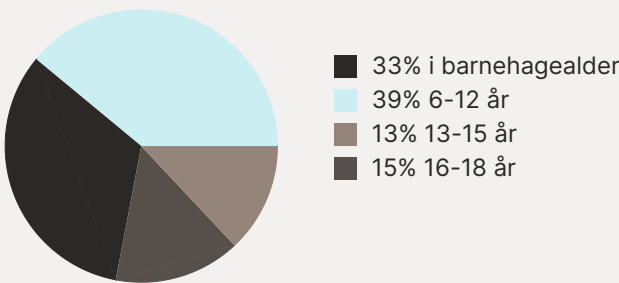
«Hyggelige folk, stille, men nærme sentrum»
Sitat fra en lokalkjent



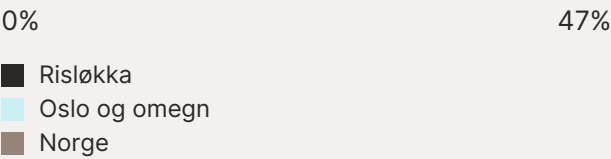
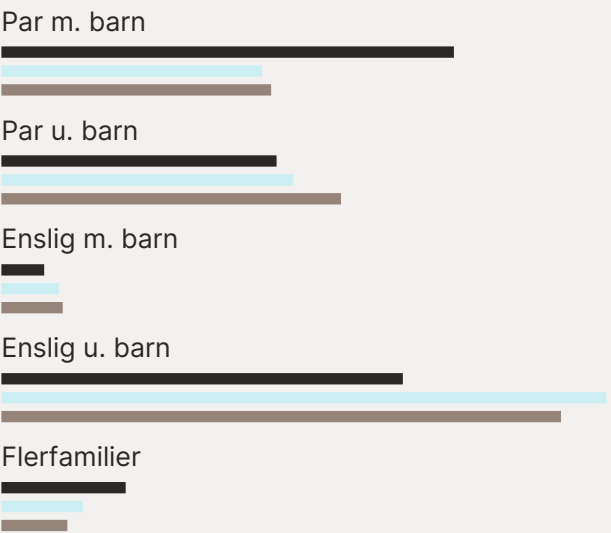
Varer/Tjenester

-  Ulven Torg
16 min 
-  Vitusapotek Vollebekk
9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

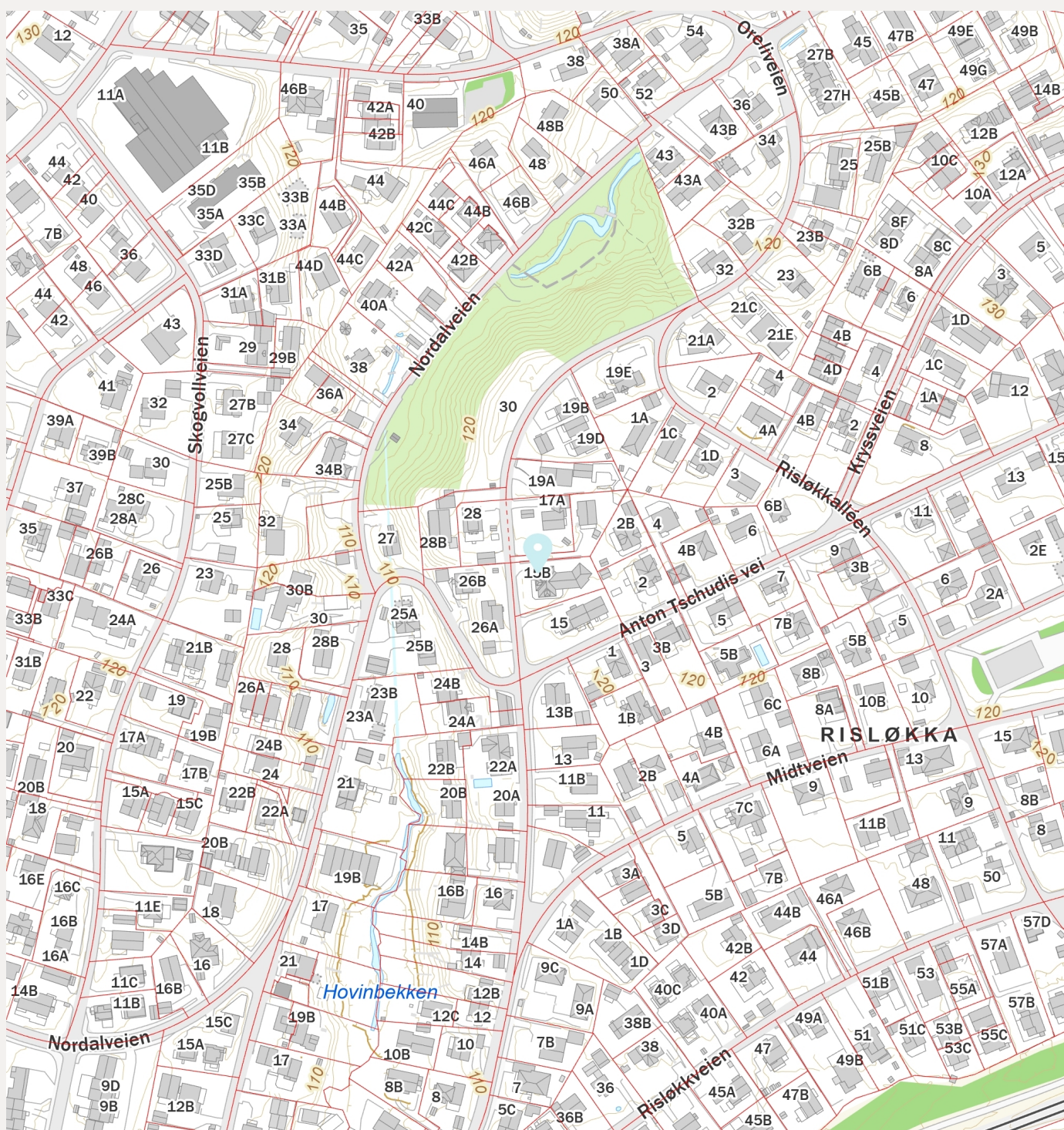
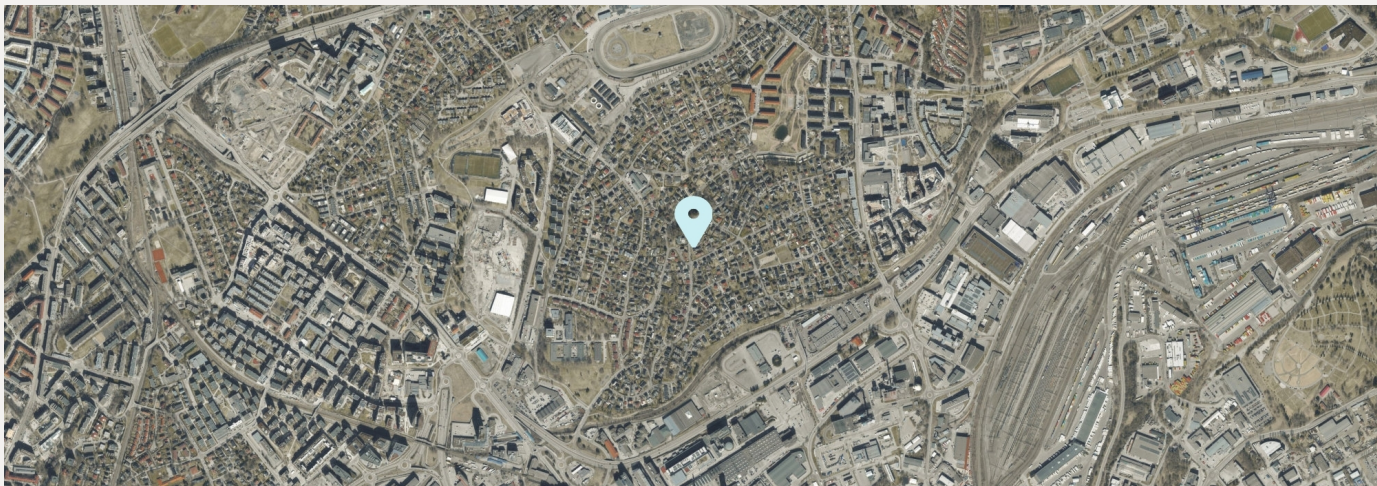


Familiesammensetning

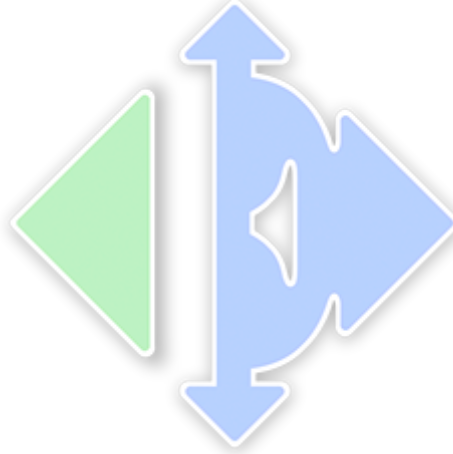


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Enebolig
Oreliveien 15B
0583 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Joacim André Karlsen

Dato: 28/06/2025

Jernbanegata 13B

Sarpsborg 1706

91540354

joacim@dinboligbistand.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:123, Bnr: 643
Hjemmelshaver:	Espen Morten Bustgård, Anne Bente Gran, Kristin Johansen, Tom Andersen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	909 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Fra kommunal vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Eiendommen omfattes av kommunal reguleringsplan
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1982

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.06.2025
	Det gjøres oppmerksom på at det kun er foretatt vurdering av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen.
Forutsetninger:	Befaringen ble gjennomført i dagslys, og boligen fremstod som normalt møblert på befaringstidspunktet. Selger var til stede under besiktigelsen og har gitt muntlige tilleggsopplysninger.
Oppdragsgiver:	Espen Morten Bustgård, Anne Bente Gran, Kristin Johansen, Tom Andersen
Tilstede under befaringen:	Tom Andersen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Boligen er oppført i relativt flatt terreng, med asfaltert oppkjørsel. Tomten er pent opparbeidet, med etablert gressplen, hekk, prydbusker og hellelagt uteplass.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført med grunnmur av betong og lettklinkerblokker (Leca), pusset og malt utvendig. Deler av underetasjen ligger under terreng. Etasjeskillere hovedsakelig i betong og tre. Yttervegger er oppført med bindingsverk av tre, antatt isolert med ca. 15 cm mineralull, utvendig kledd med liggende malt trepanel. Valmet takkonstruksjon i tre med flere oppløft, tekket med glassert betongtakstein på antatt undertak av takduk og lekter.

Vinduer i tre med 2- og 3-lags isolerglass fra ulike årganger. Dører og bygningsdeler av varierende alder og kvalitet.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Stor, funksjonell og arkitekttegnet bolig som fremstår som en eldre, men påkostet og oppgradert eiendom. Det er utført vesentlige arbeider i perioden 2011–2012, inkludert oppgraderinger av våtrom, kjøkken og tekniske installasjoner. Flere tiltak er utført av faglærte, og det foreligger dokumentasjon for deler av arbeidene.

Boligen har normalt vedlikeholdsbehov sett i lys av alder og bruk, men det må påregnes oppgraderinger innen flere fagområder - særlig våtrom og bygningsdeler mot terreng. Det vises til rapportens øvrige punkter for detaljerte vurderinger og anbefalte tiltak.

ANNET:**OPPVARMING:**

Oppvarming skjer ved en kombinasjon av elektrisk gulvvarme, panelovner og ildsteder.

Kjeller:

- Elektrisk gulvvarme på bad, soverom, trapperom og kjellerstue
- Peis/ildsted
- Supplerende panelovner

1. etasje:

- Elektrisk gulvvarme i alle rom
- To peiser/ildsteder

2. etasje:

- Elektrisk gulvvarme på bad
- Øvrige rom varmes opp med panelovner

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER / DOKUMENTASJONGRUNNLAG:**

Opplysningene i rapporten er basert på følgende kilder:

- Selgers informasjon gitt under befaring og i egenerklæringsskjema
- Spørreskjema fra takstmann
- Kommunale opplysninger innhentet gjennom meglerpakke
- Boligmappa.no (FDV- og utførelsesdokumentasjon)
- Propcloud.no (eiendoms- og matrikkeldata)

VIKTIG MERKNAD:

Det anbefales at interessenter setter seg grundig inn i all vedlagt dokumentasjon som følger salgsoppgaven. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på:

- Selgers opplysningsplikt etter avhendingsloven § 3-7 og § 3-8
- Kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingsloven § 3-10

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

Vegger: Overflater av trepanel, malt trepanel, malte slette flater, samt malt og ubehandlet murpuss.

Himlinger: Overflater av malt og ubehandlet trepanel, betong og malte slette flater. Under tidligere basseng er himlingen åpen med synlig bærekonstruksjon og isolasjon.

Gulv: Fliser og ubehandlet betong.

1. ETASJE:

Vegger: Overflater av malte slette flater, malt tapet, malt trepanel, våtromsplater (vaskerom) og fliser (bad).

Himlinger: Overflater av malte slette flater og malt strie.

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

2. ETASJE:

Vegger: Malt strie, brystpanel med tapet over, malte fliser (bad), samt malte sponplater på lagringsrom over garasje.

Himlinger: Malte slette flater og malt strie.

Gulv: Parkett, belegg (bad). Løse sponplater på lagringsrom over garasje.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK:**

Det er foretatt lasermålinger av planhet på gulv i samtlige etasjer. Resultatene viser følgende høydeforskjeller:

Kjeller:

- Kjellerstue: Høydeforskjell opptil 15 mm på strekker < 2 meter, og opptil 30 mm på lengre strekker

- Rom under garasje: Høydeforskjell opptil 10 mm på strekker < 2 meter, og opptil 20 mm på lengre strekker

1. etasje:

- Stue: Høydeforskjell opptil 10 mm på strekker < 2 meter, og opptil 12 mm på lengre strekker

2. etasje:

- Loftstue: Høydeforskjell opptil 15 mm på strekker < 2 meter, og opptil 20 mm på lengre strekker

De målte høydeforskjellene overskrider toleransekravene til planhet som angitt i NS 3420 og må anses som avvik fra normal standard.

GULV:

- Gulvflatene består av materialer av variert alder og type, med normal slitasjegrad sett i lys av bruk og alder

- I kjeller registreres hulrom (bom) under enkelte fliser. Dette skyldes trolig manglende limdekning og kan gi økt risiko for sprekkdannelser ved belastning, selv om det ikke er observert skader på befaringsdagen

- Det registreres knirk i parkett i både 1. og 2. etasje

VEGGER / HIMLINGER:

- Overflater er av variert alder og fremstår med normal slitasje

- Det kan forventes enkelte merker, skruehull og bruksspor etter tak- og veggoppheng

- I 2. etasje registreres høyere alder og bruksslitasje enn øvrige etasjer

ANNET (WC-rom 1. etasje):

- Separat WC-rom med gulvmontert toalett og servant

- Avtrekksventil i himling

- Overflater vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**OPPLYSNINGER FRA SELGER - OMBYGGING OG VEDLIKEHOLD:**

Selger opplyser at det ble gjennomført omfattende oppgraderinger og ombygging av boligen i perioden 2011–2012, herunder:

- Ombygging av bad og toalett i kjelleretasjen, samt modernisering av vaskerom og bad.
- Arbeidene ble utført av Moderne Byggfornyelse AS og godkjent av kommunen.
- Bytte av dusjkabinett og øvrig modernisering av vaskerom/bad, utført av rørlegger tilknyttet Comfort Bryn.
- Bytte av varmtvannsbereder.
- Installasjon av vannmåler, utført av Direkte Rørservice.
- Utbedring av sprekker i pipeløp, som ble godkjent av kommunen.
- Skifte av peis, også godkjent av kommunen.
- Utbedring av lekkasje i gradrenne, utført av Østbygg.
- Etablering av nytt kjøkken i forbindelse med ombygging i 2011–2012.
- Installasjon av nye elektriske kurser og ekstra sikringsskap i 2011.
- Senere utskifting av kjøkkenvifte og lysbrytere er utført som egeninnsats.
- Skifte av ventilasjonsaggregat i 2012.

Selger opplyser at arbeidene er utført av kvalifiserte fagfolk, og at dokumentasjon foreligger.

MERKNAD OM DOKUMENTASJONSPLIKT:

I henhold til avhendingsloven § 2-19, skal det fremlegges dokumentasjon for arbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem årene, dersom slike arbeider er relevante. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra ansvarlig håndverker eller firma.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	183	-	-	-	110	73
1.etasje	154	38	-	-	154	38
2.etasje	97	-	-	-	81	16
SUM BYGNING	434	38	-	-	345	127
SUM BRA	472					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Kjeller:

Trapperom, kjellerstue, bad/wc, badstue, teknisk/vaskerom, bod, 2 soverom, 3 lagringsrom,

1. etasje:

Entré, wc, stue/kjøkken, soverom, bad/wc, gang, vaskerom, stue/kjøkken

2. etasje:

Bod, 4 soverom, loftstue, gang, bad/wc.

BRA-e:

Garasje:

- 2 biloppstillingsplasser

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Kjeller: ca. 2,26 meter
- 1. etasje: varierer mellom ca. 2,27 meter og 2,39 meter
- 2. etasje - lav del (skråtak): mellom ca. 0,70 meter og 2,05 meter
- 2. etasje - høy del (skråtak): mellom ca. 1,10 meter og 2,37 meter

MÅLING:

- Måling av takhøyder er gjennomført med lasermåler og skissert opp på befaring.
- Boligens arkitektoniske utforming, herunder skråhimlinger og varierende romgeometri, kan medføre unøyaktigheter i oppmålt areal. Det tas derfor forbehold om noe avvik fra oppgitte arealer.
- Enkelte rom i 2. etasje oppfyller ikke kravene til måleverdig areal, jf. NS 3940: Minimum 1,90 meter takhøyde over en fri bredde på minimum 0,60 meter.

AREAL:

- Tomtearealet er hentet fra PropCloud og baserer seg på oppførte opplysninger i matrikkelen.

GARASJE / UTHUS:**GARASJE:**

- Dobbeltgarasje i tilknytning til 1. etasje, med et registrert bruksareal på ca. 38 m².
- Tilkomst via automatisert leddport, bredde ca. 4,93 meter og høyde ca. 2,15 meter
 - Garasjen er innvendig isolert og platekledd
 - Det er innlagt strøm, og det er montert 1 stk. elbillader
 - Primær funksjon: Biloppstillingsplass for to kjøretøy

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

28/06/2025



Joacim André Karlsen

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

Grunnforholdene er ikke kjent, og det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten.

Kjelleren har støpt gulv mot grunn, i opprinnelig byggemelding opplyses det om bruk av underliggende plast og kultlag. Grunnmur og yttervegger i kjeller er oppført i Leca-blokker, som utvendig er slammet/pusset. Etasjeskillet mellom kjeller og hovedplan består av betong- og trekonstruksjon.

Dreneringen antas å være fra byggeår, og skal være etablert med selvdrenerende masser. Det er stedvis synlig knotteplast over grunnmur. Takvann ledes til terreng.

Fundamentering er ikke vurdert, da denne ligger under terrengnivå og ikke er tilgjengelig for visuell kontroll.

Merknader:

- Det registreres riss og sprekker i grunnmur flere steder. Dette vurderes som tegn på materialbevegelser over tid. Tiltak i form av reparasjon og vedlikehold må påregnes.
- Dreneringen antas å være fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter eventuell utskifting.
- Drenering fra byggeår og visuell kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, da disse ligger skjult under terreng. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drengsvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med
- Takvann ledes via utkast med relativt dårlig fall fra grunnmur. For å redusere risiko for fuktpåkjenning og inntrenging i underetasje/kjeller, bør takvann ledes vekk fra grunnmurens nærhet.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten fremstår som relativt flat og er dels opparbeidet med:

Asfalterte gang- og parkeringsarealer, mindre partier med belegningsstein, gressarealer og diverse beplantning, dels hekk og gjerde langs tomtegrenser

Merknader:

- Terrenget rundt boligen fremstår som nokså ujevnt, noe som kan medføre at overflatevann samler seg lokalt. Dette kan gi økt belastning på grunnmur og konstruksjoner under terrengnivå, og dermed øke risikoen for fukttinntrenging.
 - Det anbefales at overflatevann ledes bort fra grunnmur så raskt som mulig, og at tomtens utforming tilpasses slik at helningsforholdene blir tilfredsstillende.
 - Tilstrekkelig helning fra grunnmur bør etableres der terrengforholdene tillater det
 - Anbefalt fall er minimum 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på ca. 3 meter, jf. TEK17 § 13-17 og Bygghandboken 514.111
- Dette forholdet vurderes å ha sammenheng med observasjoner gjort under punkt 1.1 (grunn og fundamentering) og punkt 9 (rom under terreng) i denne rapporten.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Ytterveggene er oppført med bindingsverk av tre, og er utvendig kledd med liggende, malt trepanel, antatt fra byggeår.

Isolasjonsmengden i vegg antas å være ca. 15 cm, og det forutsettes at det er etablert vindsperre bak kledningen. Mengde isolasjon, eventuell vindtetting og tilstand på vindsperre kan imidlertid ikke verifiseres uten destruktive inngrep, da konstruksjonen er lukket.

Merknader:

- Det er ikke mulig å verifisere tilstrekkelig lufting bak ytterkledning uten destruktive inngrep. Visuell observasjon viser at kledning og utlekting ligger tett, og det fremstår som fraværende eller mangelfull luftespalte. Ved manglende lufting reduseres konstruksjonens evne til uttørking, noe som øker risiko for fukt- og råteskader over tid.
- Ytterkledningen bærer preg av alder, og det registreres etterslep i vedlikehold. Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftninger på kort til mellomlang sikt. Ved manglende vedlikehold vil treverket være mer utsatt for fuktopptak og biologisk nedbrytning.
- Utvendig omramming rundt vinduer og dører er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning. Det er heller ikke etablert oppkant på beslag, noe som gjør konstruksjonen værutsatt og gir forkortet levetid. Utførelsen fraviker anbefalte detaljer og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.
- Enkelte vannbrett har vridninger og utilstrekkelig fall, noe som hindrer effektiv bortledning av vann. Manglende oppbrett i ender av beslag øker risikoen for vanninntrengning mot underliggende konstruksjon og vinduer.
- Veggkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemetode, og avviker fra dagens krav til isolasjonstykkelse, vindtetting og lufttetthet. Slike konstruksjoner har generelt redusert energieffektivitet og fuktsikkerhet, og vil ofte kreve mer omfattende vedlikehold og tidligere utskifting enn moderne konstruksjoner.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Boligen har vinduer og balkongdører med en kombinasjon av 2-lags og 3-lags isolerglass, samt vindu med koblet glass og gjennomgående sprosser. Alle vinduer og dører har malte trekarmen.

Vindustyper inkluderer:

- Fastkarm,
- Toppsving,
- Sidehengslet.

Det er registrert datostempling fra hhv. 1982 og 2011 på glassene. Ytterdører med glassfelt vurderes å være fra byggeår.

Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen. Flere elementer viser tegn til normal slitasje og alder, se egne vurderingspunkter.

Levetidsbetraktning:

- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er ca. 2–8 år
- Forventet levetid for trevinduer er normalt 20–40 år, avhengig av materialkvalitet, utførelse og vedlikehold
- Eldre vinduer fra 1982 har forbigått normal levetid, og redusert funksjon og tetthet må påregnes

Merknader:

- Utvendig omramming rundt vinduer er flere steder utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning.
- Beslagene har ingen oppkant, noe som gjør konstruksjonen værutsatt og gir redusert levetid. Denne utførelsen er ikke anbefalt, og vil normalt medføre økt vedlikeholdsbehov.
- Det observeres at det ikke er tett mellom karm og omramming enkelte steder. Samtidig er vinduer montert i flukt med ytterkledningen, uten inntrukket plassering. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i overgangen mellom karm og kledning, spesielt ved slagregn og værutsatte fasader.
- Enkelte vannbrett er vridd, og gir derfor utilstrekkelig fall for bortledning av vann. Beslag mangler opphøyde endestykker (oppbrett), noe som ytterligere øker risikoen for vanninntrenging bak vannbrett og mot vindusdetaljer/konstruksjon.
- Flere vinduer er tråe i åpnings-/lukkefunksjon, og det registreres at pakninger er harde og har redusert elastisitet, noe som gir begrenset tetting mot trekk og fukt. Tetningslister fremstår slitte og nedbrutt, og det anbefales utskifting for å hindre varmetap og opprettholde tetthet.
- Det observeres tørkesprekker og avflassing i maling på både innvendige og utvendige karmer og listverk. Slike skader skyldes ofte fuktinntrenging i endetre, som medfører svelling og sprekke dannelse over tid.
- På enkelte eldre vinduer er over halvparten av forventet levetid forbigått. Kombinasjonen av alder og synlig slitasje tilsier at funksjonelle egenskaper som tetthet, låsefunksjon og generell brukskvalitet er svekket. Utskiftning av vinduer må kunne forventes i løpet av kort til mellomlang tid.

4. Tak**TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Valmet takkonstruksjonen oppført med flere takopplett og oppløft. Konstruksjonen er oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, og taket har varierende vinkler og utforming, noe som gir et særpreget uttrykk.

- Konstruksjonen er i hovedsak lukket, og det er ikke tilkomst for visuell vurdering av bærekonstruksjon, gjennomføringer eller ventilasjon/lufting
- Takkonstruksjonen fremstår visuelt stabil på befaringsdagen, og det ble ikke observert tegn til svikt, nedbøyninger eller deformasjoner

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning er ikke kjent i detalj, da det ikke foreligger dokumentasjon fra utførelsen.

Ifølge tidligere takstrappreport er taktekking og undertak skiftet etter byggeår, men nøyaktig tidspunkt er ikke opplyst.

Basert på visuell kontroll og tidligere opplysninger antas følgende oppbygning:

- Undertak av takduk
- Opplekting
- Taktekking med glassert betongtakstein
- Renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål

Taket har to skorsteiner over tak, oppført i pusset lecamur.

Det er også montert to stk. Velux takvinduer, men alder er ikke kjent.

Tilkomst og vurderingsgrunnlag:

- Begrenset tilkomst til undertak og konstruksjon, da takkonstruksjonen er lukket
- Yttertaket er kontrollert fra utvendig via bakkenivå

Merknader:

- Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten.
- Takstein mangler forsegling av kuttflater i samtlige gradrenner og avslutninger. Dette kan over tid føre til fuktopptak i materialet og redusert levetid.
- Takstein er ujevnt lagt, og det er tegn på at taket ikke er fagmessig montert.
- Det registreres ujevnheter og grove kutt i overganger og grader, som gir redusert tetthet og estetisk kvalitet.
- To takstein mangler på bakside, og det er flere steder hvor takstein ikke er forsvarlig festet, noe som øker risiko for nedfall ved vindpåvirkning.
- Takrenner og beslag viser tydelige tegn til elde, herunder:
- Avflassing av overflatebelegg. Begynnende rustdannelse på flere punkter
- Disse forholdene gir samlet sett økt risiko for vanninntrenging, frostspreng og mekaniske skader, og taket bør vurderes for vedlikehold, utbedring eller delvis utskifting.

5. Loft**TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****Ingen** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har etablert uteplass på terrengnivå, belagt med heller, orientert mot sørvest.

Merknader:**7. Våtrom****7.1 Bad - kjeller****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det opplyses at badet er fra 2011.

Badet har fliser på vegger og panel i himling. Tilkomst til Badstu via badet

Rommet er innredet med:

- Servanttinnredning med skapdører og speilskap
- Vegghengt toalett
- Dusjnise med opphøyd kant og glass-skyvedører
- Mekanisk avtrekk, plassert i himling over dusjsone. Tilluft utført med spalte over dørblad

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder og bruk
- Det er foretatt stikkprøvevis kontroll for hulrom (bom) bak fliser, samt visuell kontroll for riss og sprekker
- Normalt vanntrykk og avrenning ble registrert ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Det er etablert sluk i dusjnise

- Fallforhold er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er utført stikkprøvevis kontroll for sprekker, riss og hulrom (bom) under flisene
- Det måles minimalt fall på gulv utenfor dusjsonen, noe som kan medføre at eventuelt lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner ikke ledes til sluk
- Dusjsonen har lokalt fall mot sluk på ca. 1:50, som vurderes som tilfredsstillende

Merknader:

- Det er registreres alvorlige avvik fra anbefalte utførelsesprinsipper for våtromsgulv, med økt risiko for følgeskader og redusert funksjon:
- Høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises, og det foreligger ukjent utførelse av membrantetting mot terskel.
- Dusjsonen er hevet med oppkant som hindrer vann fra øvrige deler av rommet i å renne til sluk. Gulvet i dusjen ligger ca. 1–2 cm høyere enn resten av badet, hvilket medfører at lekkasjevann vil kunne renne ut av rommet før det når sluket.
- Terskel er flat, og det er manglende fall på øvrig gulv.
- Det måles tilnærmet flatt gulv, og det er utilstrekkelig fall rundt sluk, hvilket medfører at vann kan bli liggende.
- Det er registrert hulrom (bom) under enkelte fliser, som indikerer manglende limdekning og gir økt risiko for fliseskader ved punktbelastning.
- Manglende fall, utilstrekkelig høydeforskjell til sluk og ukjent tetting mot dør gir økt risiko for vannskader og fuktpåkjenning i tilstøtende konstruksjoner.
- Badet gulv må oppgraderes/renoveres for å tilfredsstille funksjonskrav og sikker bruk.
- Anslått kostnad for utbedring kan variere, avhengig av omfang, utførelsesnivå, entreprisform og lokale markedspriser.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

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

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Utførelse av membran og tettesjikt er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter hvordan våtrommet er oppbygd med hensyn til membran, mansjetter eller tilhørende detaljer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ligger skjult bak overflater, og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep, som å fjerne fliser eller andre bygningsdeler.

- Slike inngrep gjennomføres ikke som del av en tilstandsvurdering i eierskifterapport, jf. NS 3600 kap. 5.

Hulltaking er ikke utført, da tilstøtende vegger er oppført i Leca og ikke mulig å åpne uten større inngrep.

- Fuktvurdering er derfor begrenset til visuell observasjon.

Merknader:

- Det er eldre soilsluk, og det kan ikke påvises membranoppkant eller funksjonell vannlås. Dette gir redusert sikkerhet mot vannskader og er i strid med dagens krav til våtromsutforming.
- Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.
- Tilstrekkelig dokumentasjon vil normalt bestå av en kortfattet redegjørelse for hva som er gjort, herunder beskrivelse av membranoppbygning på gulv og vegger, samt utførende foretak.
- Det registreres flis på flis, noe som indikerer at ny flislegging er gjort uten fullstendig oppbygging av våtrom etter dagens standard.
- Badet fremstår ikke som et komplett våtrom, og det må påregnes oppgradering for å tåle dagens bruk og belastning over tid.
- For at et våtrom skal være å regne som fullverdig, skal det være etablert et sammenhengende, dokumenterbart vanntett sjikt på både gulv og vegger, med tilstrekkelig tilslutning mot sluk og gjennomføringer.

7.2 Vaskerom - 1. etasje**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det opplyses at rommet ble oppgradert i 2011. Rommet har tilkomst fra utside og fra kjøkkenrom

Overflater og innredning:

- Vegger er kledd med våtromsplater
- Himling er overflatebehandlet med malt strie

Rommet er innredet med:

- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask
- Servantinnredning
- Dusjkabinett
- Det er etablert mekanisk avtrekk i himling
- Tilluft tilføres via dørspalte.

Merknader:

- Overflater og utstyr fremstår som eldre, med begrenset funksjon og slitasje i tråd med alder. Oppgraderinger bør påregnes for å møte dagens krav til bruk og sikkerhet.
- Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluft til rommet, da eksisterende dørspalte anses for smal. For optimal ventilasjon i våtrom skal tilluft sikres via spalte under dør eller annen tilluftsåpning.
- Veggplater mangler bunnlist, og det er ingen forsegling mellom veggplate og gulv.
- Det mangler også forsegling rundt rørgjennomføringer for vanninstallasjoner.
- For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, også i tørre soner, for å sikre mot fuktinntrenging.
- Utvendige hjørner er avsluttet med trelist, som ikke er egnet som varig vanntett løsning i våtrom.
- Rommet er ikke utformet som et komplett våtrom, og det må påregnes oppgradering dersom rommet skal brukes som fullverdig våtrom.
- For å oppfylle krav til et komplett våtrom, skal det etableres et sammenhengende vanntett sjikt på både vegger og gulv, med dokumenterbar tilslutning mot sluk og gjennomføringer.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inpsisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under servant.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:

- Det registreres flere alvorlige avvik knyttet til gulvets oppbygning og tetthet, som samlet gir høy risiko for følgeskader:
- Det er påvist hulrom (bom) under enkelte gulvfliser, som tyder på manglende limdekning. Dette gir økt risiko for at fliser kan sprekke ved punktbelastning.
- Det er ikke påvist synlig tettesjikt (membran) med minimum 25 mm oppkant ved rørøpstikk, noe som er et avvik fra anbefalt våtromsutførelse
- Det måles motfall fra sluk på ca. 10 mm mot dør, hvilket forhindrer naturlig avrenning til sluk og kan medføre at vann renner ut i tiliggende rom ved lekkasje.
- Det observeres påbegynnende oppsprekking i gulvfuger, som kan indikere bevegelse i underlaget, uttørking eller slitasje over tid.
- Rommet vurderes ikke å ha tilfredsstillende funksjon og sikkerhet som våtrom, og det foreligger reell risiko for vannskader og lekkasjer.

For å ivareta krav til fuktsikkerhet og bruksmessig funksjon, må gulvet oppgraderes/renoveres.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Veggene er kledd med våtromsplater, som utgjør det synlige tettesjiktet på vegg.

Type og utførelse av membran på gulv er ukjent og ikke dokumentert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran, mansjetter og oppkanter) er skjult bak fliser og øvrige overflater, og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

- Destruktive undersøkelser inngår ikke i en tilstandsvurdering etter NS 3600.

Hulltaking ble utført fra tilstøtende/underliggende konstruksjon (entré) for kontroll av eventuell fuktbelastning.

- Det ble benyttet trepigget metode, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i bunnsvill.

Merknader:

- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon består normalt av en kortfattet redegjørelse for hva som er utført, med tilhørende beskrivelse av oppbygging av gulv og vegger, inkludert membran og detaljer ved sluk og gjennomføringer.
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått. Normal forventet brukstid for smøremembran er ca. 25 år, avhengig av utførelse, vedlikehold og belastning.
- Rommet fremstår ikke som et komplett våtrom, og det må påregnes oppgradering dersom det skal brukes som funksjonelt våtrom etter dagens krav.
- For å anses som et komplett våtrom skal det være etablert dokumenterbart, sammenhengende vanntett sjikt på både vegger og gulv, med tett tilslutning mot sluk og gjennomføringer.
- Det er ikke mulig å verifisere membran eller bruk av slukmansjett og klemring, og det kan ikke konstateres om slukmontasjen er utført fagmessig.
- Dette er en kritisk detalj i våtrom og har stor betydning for tettheten rundt sluk.

7.3 Bad - 1. etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Alder på badet er ikke kjent.

Vegger er kledd med fliser. Himling har malt slett overflate

Rommet er utstyrt med:

- Servantinnredning
- Gulvmontert toalett
- Dusj på flis med glassdører
- Mekanisk avtrekk plassert i himling

- Det er foretatt stikkprøvevis kontroll for hulrom (bom) bak fliser, samt visuell kontroll for riss og sprekker
- Det ble påvist normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Overflater og utstyr er av eldre dato, og oppgraderinger bør påregnes for å opprettholde funksjon og fuktsikkerhet over tid.
- Det er lokalisert noe hullyd (bom) under enkelte fliser. Flisene fremstår solide og uten synlige riss eller sprekker i fuger, og det anses ikke som behov for strakstiltak.
- Det er registrert riss og svertesopp i enkelte mykfuger, særlig i overganger. Berørte områder bør fjernes og forsegles på nytt med elastisk fugemasse for å sikre vanntetthet.
- Servant viser tegn til krakelering, noe som ofte skyldes materialspenninger og alder. Dette gir ikke umiddelbar funksjonssvikt, men levetiden er begrenset.
- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Tilluft bør normalt sikres via spalte under dør, og dette er avgjørende for optimal luftutskiftning og fuktbalanse.
- Vindu og omramming er plassert i våtsone, og det observeres tydelige tegn på fuktpåvirkning. Materialet fremstår ikke som fuktbestandig, og det kan ikke verifiseres om det foreligger tett tilslutning mot tettesjiktet bak. Dette er et risikopunkt, både med tanke på kondens, vanninntrengning og eventuell skade på vindu og omramming.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Det er etablert sluk i dusjonen.

- Fallforhold er målt med krysslaser på tilgjengelige deler av gulvet
- Det er utført stikkprøvevis kontroll for riss, sprekker og hulrom (bom)
- Det måles ledende fall på gulv mot sluk, også utenfor dusjonens nedsenkede område. Fall rundt sluk er begrenset
- Det er målt en høydeforskjell på 30 mm fra topp sluk til topp flis ved dør, noe som er i tråd med anbefalt utførelse.

Merknader:

- Det registreres hulrom (bom) under enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende limdekning. Dette gir økt risiko for at fliser sprekker ved belastning, selv om det per i dag ikke er observert skader.
- Det er ikke påvist synlig tettesjikt/membran med oppkant på minimum 25 mm over ferdig gulv ved røroppstikk. Dette representerer et kritisk punkt for tetthet, og manglende oppkant kan gi økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.
- Det måles utilstrekkelig fall rundt sluk. Ved manglende fall vil bruks- og lekkasjevann kunne bli liggende, noe som over tid medfører:
- Slitasje på fliser og fuger
- Økt skli- og fuktskade i underliggende konstruksjoner
- Det observeres misfargede mykfuger i dusj, som antas å være svertesopp. Svertesopp oppstår gjerne når vann ikke tørker opp tilstrekkelig og fukt blir liggende over tid. Dette er et tegn på utilstrekkelig avrenning og fuktbelastning.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Type og utførelse av membran er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter hvordan tettesjiktet er oppbygd.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ligger skjult bak overflater, og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.

- Destruktive undersøkelser som innebærer fjerning av fliser eller andre bygningsdeler inngår ikke i en tilstandskontroll etter NS 3600.

Det ble foretatt hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon (soverom) for kontroll av eventuell fuktbelastning.

- Det ble målt i bunnsvill med trepigget, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Merknader:

- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon vil normalt bestå av en kortfattet redegjørelse for hva som er gjort, og hvordan gulv og vegger er oppbygd, inkludert opplysninger om membran, slukmansjett og tilslutninger.

- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått. Normal brukstid for smøremembran er ca. 25 år, forutsatt riktig utførelse og normalt vedlikehold. Uten dokumentasjon må restlevetid anses som usikker.

- Det er ikke mulig å verifisere om membran, slukmansjett og klemring er benyttet, eller om utførelsen ved sluk er fagmessig korrekt. Slike detaljer ligger skjult under overflater, og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep

7.4 Bad - 2. etasje

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

Alder på badet er ikke kjent.

Vegger er behandlet med maling på fliser. Himling er utført med malt slett overflate

Badet er innredet med:

- Servantinnredning med skuffer og speil
- Gulvmontert toalett
- Plassbygd badekar
- Mekanisk avtrekk montert i himling

- Det er foretatt stikkprøvevis kontroll for hulrom (bom) bak fliser, samt visuell kontroll for riss og sprekker
- Det ble registrert normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Overflater og utstyr er av eldre dato, og det er behov for oppgraderinger for å oppnå tilfredsstillende funksjon og fuktsikkerhet.

- Vegger er overflatebehandlet med maling på eksisterende fliser, noe som gir redusert bestandighet over tid.

- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Tilluft bør sikres med spalte under dør eller annen ventilasjonsløsning, for å sikre god luftutskiftning og redusert kondensfare.

- Vindu og omramming er plassert i våtsone, og materialene fremstår ikke som fuktbestandige. Det er ikke mulig å verifisere tett overgang til eventuelt tettesjikt bak kledning, og dette utgjør et risikopunkt for vanninntrengning og fuktskader, særlig ved kondens eller direkte vannsprut.

- Himling i våtsone er utført med ikke-fuktbestandig materiale, og er dermed ikke egnet for våtromsbelastning. Dette medfører økt risiko for kondens, vannopptak og svekkelse av materialet, og kan føre til fuktskader på himling over tid.

TG 2 7.4.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

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

Gulvet er belagt med beleg, og det er installert elektrisk gulvvarme. Det er etablert sluk under badekar.

- Fallforhold på gulv er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige områder
- Begrenset tilgang til slukområdet under badekar gjør det vanskelig å vurdere lokal utførelse og fall direkte mot sluk

Merknader:

- Det er ingen oppkant på gulvbelegg mot vegg eller terskel, og det kan ikke påvises vanntett tilslutning til veggflater eller terskelområdet.
- Synlig tettesjikt/membran med 25 mm oppkant ved røroppstikk er ikke påvist, noe som avviker fra anbefalt våtromsutførelse iht. TEK17 og våtromsnormen.
- Høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke verifiseres, og utførelsen ved terskel er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på membranoppbygging eller overgang mot dør/terskel, noe som gir økt risiko for vannlekkasje til tilliggende konstruksjoner.
- Belegg er montert direkte opp på eldre flislagt gulv, og det observeres merkbare ujevnheter i overflaten. Ved montering av beleg på ikke-sugende underlag (flis), uten riktig forbehandling, er det økt risiko for blæredannelse og at belegget slipper over tid, spesielt ved fuktpåvirkning.

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

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

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Type og utførelse av membran er ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter hvordan tettesjiktet er oppbygd.

Det er beleg på gulvet, men utførelsen under belegget og bak fliser på vegg er ukjent.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) er skjult, og kan ikke vurderes uten destruktive inngrep.

- Destruktive undersøkelser, som innebærer å fjerne fliser eller beleg, utføres ikke som del av en tilstandsvurdering etter NS 3600.

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon (loftstue) for kontroll av eventuell fuktbelastning.

- Det ble målt med trepigget i bunnsvill, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

Merknader:

- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon bør minimum inneholde en kortfattet redegjørelse for hva som er utført, og hvordan gulv, vegger, membran og slukdetaljer er bygget opp.
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, basert på visuell vurdering og tilgjengelig informasjon. Smøremembran har en normal forventet brukstid på ca. 25 år, gitt korrekt utførelse og vedlikehold. Uten dokumentasjon må restlevetid anses som usikker.
- Badet er ikke utformet som et komplett våtrom, og oppgradering må påregnes for å tåle dagens bruk og belastning over tid. For å oppfylle krav til våtrom, skal det være etablert sammenhengende, dokumenterbart vanntett sjikt på gulv og vegger, inkludert tetting mot sluk, gjennomføringer og overganger.
- Overgangen mellom gulv og vegg er ikke tett, da gulvbelegg mangler oppkant og er stedvis løsnet. Dette gir økt risiko for vanninntrenging bak beleg, som igjen kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Det er begrenset mulighet for kontroll av slukløsning, og det kan ikke verifiseres om det er benyttet slukmansjett eller om tilslutningen er fagmessig utført.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken mot garasje

TG 2 8.1 Kjøkken mot garasje

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Alder på kjøkkenet er ukjent.

Vegger er kledd med malt trepanel, og det er fliser over benk. Himling har malt slett overflate. Gulv er belagt med fliser

Innredningen består av over- og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert stekeovn, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin

- Mekanisk ventilator med avtrekk ut, som indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Normalt vanntrykk og avrenning ble registrert ved test av vanninstallasjoner

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, med normal slitasjegrad sett i forhold til antatt alder og bruk.

Merknader:

- Varerør mangler endetetting, og eventuelt lekkasjevann vil dermed ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og ut på våtromsgulv.
- Det observeres slitasje, sår og merker på kjøkkenfronter, noe som er forenlig med normal bruk og alder.
- Fronter har behov for justering, og enkelte skuffer/dører fremstår skjeve eller lite responsive ved åpning/lukking.
- Kjøkkenet viser tegn til elde og det vurderes å ha oppnådd normal brukstid for deler av innredningen. Forventet levetid for kjøkkeninnredning er ca. 25 år, men kan variere avhengig av materialkvalitet, bruk og vedlikehold. Enkelte komponenter (hengsler, fronter, beslag) slites raskere enn helheten, og det vurderes som moderniseringsbehov på mellomlang sikt.
- Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men det foreligger teknisk slitasje og svekket komponentkvalitet. Modernisering og tiltak for lekkasjesikring bør vurderes.

8.2 Kjøkken

TG 2 8.2 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2011

Det opplyses at kjøkkenet er fra 2011, av type IKEA.

- Vegger og himling har malte, slette overflater
- Gulvet er belagt med parkett
- Innredningen består av kjøkkenøy, høyskaper, underskaper og stein benkeplate med nedfelt vask og platetopp

Det er integrert:

- Kombiskap (kjøl/frys)
- Oppvaskmaskin
- Stekeovn og mikrobølgeovn

- Mekanisk ventilator med avtrekk ut, som viser normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Normalt vanntrykk og avrenning ble registrert ved test av vanninstallasjoner
- Komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring er ikke installert

Merknader:

- Det er ikke installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring, til tross for at dette var et krav ved etableringstidspunktet i 2011. Manglende installasjon anses som en avvik fra gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet og regnes derfor som en mangel.
- Dels sår og slitasjemerker på fronter, vurderes som normal slitasje ut fra alder og bruk.
- Sokkel under oppvaskmaskin mangler, noe som kan gi et uferdig inntrykk og redusere beskyttelse mot fukt og støv.
- Forhøyning ved enkelte skjøter på gulv kan tyde på tidligere fuktpåvirkning og mulig oppsvelling, uten at det er registrert aktiv lekkasje på befaringsdagen.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Deler av underetasjen/kjelleren ligger under terreng. Innredede rom har overflater bestående av malte murvegger, påførede vegger med trepanel og platekledninger. Himlinger er kledd med trepanel. Det er etablert naturlig ventilasjon via veggventiler i yttervegger, i tillegg til balansert ventilasjon og mekanisk avtrekk på våtrom.

-Eventuelle riss/sprekker, saltutslag og setninger er begrenset å kontrollere da det er påførede vegger

Merknader:

- Det er registrert riss og sprekker på yttervegger under terreng, noe som trolig skyldes ytre påkjenninger fra massetrykk og/eller setninger. Bak påførede vegger er tilstand ukjent, da disse hindrer visuell inspeksjon.
- Saltutslag er registrert på yttervegger. Dette oppstår når fuktighet trenger inn i murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag er ofte en indikasjon på manglende eller sviktende drenering. Forholdet er omtalt under punkt 1.1 (grunn og fundamentering).
- Påførede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon. Slike konstruksjoner innebærer at treverk og isolasjon kan stå i kontakt med kald og fuktig mur, noe som hindrer naturlig uttørking og gir risiko for kondens, fuktoppsamling og påfølgende råte- eller muggskader over tid.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv mot grunn, med ukjent mengde isolasjon og om det er etablert fuktsperre.

Gulvene har fliser og malt betong (teknisk rom). Det foreligger ikke åpne konstruksjoner som gir mulighet for å verifisere oppbygningen.

I opprinnelig byggemelding er det angitt at gulv i oppholdsrom skal være oppført med kult, isolasjon og fuktsperre mot grunn. Det er imidlertid ikke fremlagt utførelsesdokumentasjon, og det er ikke foretatt destruktive undersøkelser for å bekrefte dette.

- Det er på tilfeldige steder målt med krysslaser for å avdekke eventuelle planavvik eller setningsskader.

Merknader:

- Det registreres hulrom (bom) under enkelte fliser, uten at det er observert skader som følge av dette. Bom skyldes ofte manglende limdekning og øker risiko for at fliser kan løsne eller sprekke ved punktbelastning.
- Det er ukjent om det er etablert fuktsperre mot grunn. Ved manglende fuktsperre kan det oppstå kapillæroppsgang, hvor fukt trekker opp fra underliggende masser og gir risiko for saltutslag og fuktrelaterte skader i betong og overflater.
- Det er stedvis registrert riss og sprekker i betonggulvet. Dette vurderes som normalt med hensyn til alder og materialeegenskaper, med mindre utvikling eller vannpåvirkning observeres.
- Flisegulvet har stedvis ujevnheter, og det er målt høydeforskjeller ved bruk av laser. Ujevnhetene kan påvirke brukskomfort og bør hensyntas ved vurdering av overflatens tilstand.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble gjennomført hulltaking i påforet yttervegg på innredet rom (kjellerstue) mot vest

Til info:

-Ved dårlig terrengforhold samt sviktende drenering, kan det være høyere fuktverdier i betonggulv, yttervegger samt påførede vegger. Perioder ved mye nedbør kan det oppstå noe høyere verdier da treverk, spon, gipsplater og lignende materialer suger til seg fuktighet som videre gir følgeskader som sopp og råteskader. Rom under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt boliger oppført etter eldre byggeskikk.

Merknader:

-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påførede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er WC med innebygget systerne.
 Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Innvendig VVS-anlegg består av røropplegg med varierende alder og materiale. Hovedsakelig kobberør fra byggeår kombinert med nyere rør-i-rør-system. Avløpsrør er av plast, og det benyttes eldre sluker i soil. Rørføringer er synlig plassert i teknisk rom i kjeller.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er foretatt visuell besiktelse og vurdering av tilgjengelige innvendige vann- og avløpsinstallasjoner. Ingen funksjonstesting utover enkel brukstest er utført.

- Normalt vanntrykk og avrenning ble registrert ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner.
- Stoppekran med integrert vannmåler er plassert i teknisk rom i kjelleren.
- Avløpslufting er ført over tak, synlig takhatt observert på yttertak.

Merknader:

- Det mangler endetting på varerør, noe som medfører at eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut i våtrommet. Dette øker risikoen for skjult lekkasje.
- Vegghengt toalett i kjeller er bygget inn uten synlig inspeksjonsåpning eller spalte som muliggjør tidlig varsling ved lekkasje. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan innbyggingen er utført, eller hvilken produkttype som er benyttet. Slike installasjoner skal iht. anbefalte løsninger være montert i prefabrikkert kassett med vanntett overflate eller i hulrom med avrenning til tilgjengelig område.
- Deler av VVS-anlegget er fra byggeår. Det må påregnes utskiftninger ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner.
- Eldre vannrør, særlig de som ligger skjult i veggkonstruksjoner, representerer risiko da lekkasjer vanskelig lar seg oppdage på et tidlig stadium. Eventuelle utbedringer kan i slike tilfeller kreve destruktive inngrep, og anbefalt brukstid kan være overskredet.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007 / 2017

50 liter varmtvannsbereder fra Oso er plassert i bod i kjelleren. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og er plassert i et rom uten sluk. Dette innebærer en risiko for vannskade ved eventuell lekkasje, da lekkasjevann ikke vil kunne ledes bort på en kontrollert måte.

287 liter varmtvannsbereder fra Oso er plassert i teknisk rom i kjelleren. Denne er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk

En varmtvannsbereder har normalt en teknisk levetid på 15–30 år, med anbefalt brukstid på ca. 20 år, avhengig av vedlikehold, vannkvalitet og bruksmønster.

Merknader:

- Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
- Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming
- Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i Byggeår
Anlegget ble sist fornyet i 2011
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med en kombinasjon av balansert og naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, samt tilluftsventiler i oppholdsrom. I tillegg finnes stedvis luftespalter under innerdører

- Funksjonstest av tilgjengelige avtrekks- og tilluftspunkter indikerer normal luftutskifting på befaringsdagen
- Ventilasjonsaggregatet er plassert på lagringsloft over garasjen
- Ifølge opplysninger fra selger ble filter byttet i 2024

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 08.05.2017

Resultatet var tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1982

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom i kjelleren. Det elektriske anlegget består av en kombinasjon av åpne og skjulte føringer.

- Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring for elektriske arbeider i forbindelse med ombygging i 2011, utført av autorisert installatørfirma 3K Elektro AS.
- Ifølge opplysninger fra Elvia/DLE ble siste registrerte kontroll gjennomført 08.05.2017, og det foreligger ingen pålegg om utbedringer.

Etter forskrift til avhendingslova skal det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget dersom det er mer enn fem år siden forrige tilsyn. Det presiseres at dette ikke erstatter en kontroll utført av Det Lokale Eltilsyn (DLE), og slike tilsyn er basert på stikkprøver – de friskmelder ikke det elektriske anlegget som helhet.

Anlegget er kun visuelt besiktiget på befaringsdagen. Det er ikke foretatt funksjonstesting, vurdering av kapasitet eller utførelse utover det som fremkommer ved visuell observasjon.

Det elektriske anlegget er ikke underlagt vurdering av bygningssakkyndig, da dette faller utenfor takstmannens kompetanseområde. Det anbefales å innhente eltakst dersom det foreligger tvil om anleggets funksjonalitet, tilstand eller kapasitet.

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget før 1999.

-Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGG SOPPLYSNINGER:**LOVLIGHETER / BYGNINGSENDINGER:**

- Det er fremlagt byggemeldte tegninger av kjeller, datert 01.11.2011, som samsvarer med dagens bruk.

Det er fremlagt byggemeldte tegninger av 2. etasje, datert 03.06.1989. Disse samsvarer ikke med dagens bruk.

- Deler av bygningsmassen mot nord viser ikke rominndeling, og benyttes i dag som loftstue, kontor og bod.

Det er fremlagt byggemeldte tegninger av 1. etasje, datert 03.06.1989. Disse samsvarer ikke med dagens bruk.

- Vegg mellom tidligere svømmebasseng og TV-stue er fjernet, og arealet benyttes nå som kjøkken og stue.

- Trappeløp mot kjeller er endret til rettløpstrapp.

- Det er etablert en ny vegg i gang ved entré.

- Vegg mellom kjøkken og spisestue er fjernet; arealet benyttes i dag som åpen stue-/kjøkkenløsning.

- Nevnte endringer berører omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig ved bruksendring. Det bes ta kontakt med kommunen for eventuell bruksendring

- Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på? deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet områdde, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen

FERDIGATTEST:

- Ferdigattest for opprinnelig bolig datert 03.06.1992.

- Ferdigattest for bruksendring av boligen datert 22.08.2012.

- Ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 18.06.2024.

BRANN- OG SIKKERHETSUTSTYR:

- Røykvarslere og slukkeutstyr er tilgjengelig i boligen.

- Røykvarslere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

- Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5. år.

- Det anbefales at både røykvarslere og slukkeutstyr kontrolleres av kjøper ved overtakelse.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	- Det registreres riss og sprekker i grunnmur flere steder. Dette vurderes som tegn på materialbevegelser over tid. Tiltak i form av reparasjon og vedlikehold må påregnes. - Dreneringen antas å være fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter eventuell utskifting. - Drenering fra byggeår og visuell kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, da disse ligger skjult under terreng. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med - Takvann ledes via utkast med relativt dårlig fall fra grunnmur. For å redusere risiko for fuktpåkjenning og inntrenging i underetasje/kjeller, bør takvann ledes vekk fra grunnmurens nærhet.
1.3	Terrengforhold
	-Terrenget rundt boligen fremstår som nokså ujevnt, noe som kan medføre at overflatevann samler seg lokalt. Dette kan gi økt belastning på grunnmur og konstruksjoner under terrengnivå, og dermed øke risikoen for fuktinntrenging. -Det anbefales at overflatevann ledes bort fra grunnmur så raskt som mulig, og at tomtens utforming tilpasses slik at helningsforholdene blir tilfredsstillende. -Tilstrekkelig helning fra grunnmur bør etableres der terrengforholdene tillater det -Anbefalt fall er minimum 1:50 (2 cm per meter) over en avstand på ca. 3 meter, jf. TEK17 § 13-17 og Bygghandboken 514.111 -Dette forholdet vurderes å ha sammenheng med observasjoner gjort under punkt 1.1 (grunn og fundamentering) og punkt 9 (rom under terreng) i denne rapporten.
2.1	Yttervegger
	- Det er ikke mulig å verifisere tilstrekkelig lufting bak ytterkledning uten destruktive inngrep. Visuell observasjon viser at kledning og utlekting ligger tett, og det fremstår som fraværende eller mangelfull luftespalte. Ved manglende lufting reduseres konstruksjonens evne til uttørring, noe som øker risiko for fukt- og råteskader over tid. - Ytterkledningen bærer preg av alder, og det registreres etterslep i vedlikehold. Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftninger på kort til mellomlang sikt. Ved manglende vedlikehold vil treverket være mer utsatt for fuktopptak og biologisk nedbrytning. - Utvendig omramming rundt vinduer og dører er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning. Det er heller ikke etablert oppkant på beslag, noe som gjør konstruksjonen værutsatt og gir forkortet levetid. Utførelsen fraviker anbefalte detaljer og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. - Enkelte vannbrett har vridninger og utilstrekkelig fall, noe som hindrer effektiv bortledning av vann. Manglende oppbrett i ender av beslag øker risikoen for vanninntrenging mot underliggende konstruksjon og vinduer. - Veggkonstruksjonen er oppført etter eldre byggemetode, og avviker fra dagens krav til isolasjonstykkelse, vindtetting og lufttetthet. Slike konstruksjoner har generelt redusert energieffektivitet og fuktsikkerhet, og vil ofte kreve mer omfattende vedlikehold og tidligere utskifting enn moderne konstruksjoner.
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Utvendig omramming rundt vinduer er flere steder utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning. - Beslagene har ingen oppkant, noe som gjør konstruksjonen værutsatt og gir redusert levetid. Denne utførelsen er ikke anbefalt, og vil normalt medføre økt vedlikeholdsbehov. - Det observeres at det ikke er tett mellom karm og omramming enkelte steder. Samtidig er vinduer montert i flukt med ytterkledningen, uten inntrukket plassering. Dette gir økt risiko for vanninntrenging i overgangen mellom karm og kledning, spesielt ved slagregn og værutsatte fasader. - Enkelte vannbrett er vridd, og gir derfor utilstrekkelig fall for bortledning av vann. Beslag mangler opphøyde endestykker (oppbrett), noe som ytterligere øker risikoen for vanninntrenging bak vannbrett og mot vindusdetaljer/konstruksjon. - Flere vinduer er tråe i åpnings-/lukkefunksjon, og det registreres at pakninger er harde og har redusert elastisitet, noe som gir begrenset tetting mot trekk og fukt. Tetningslister fremstår slitte og nedbrutt, og det anbefales utskifting for å hindre varmetap og opprettholde tetthet. - Det observeres tørkesprekker og avflassing i maling på både innvendige og utvendige karm og listverk. Slike skader skyldes ofte fuktinntrenging i endetre, som medfører svelling og sprekke dannelse over tid. - På enkelte eldre vinduer er over halvparten av forventet levetid forbiått. Kombinasjonen av alder og synlig slitasje tilsier at funksjonelle egenskaper som tetthet, låsefunksjon og generell brukskvalitet er svekket. Utskiftning av vinduer må kunne forventes i løpet av kort til mellomlang tid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

	- Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten. - Takstein mangler forsegling av kuttflater i samtlige gradrenner og avslutninger. Dette kan over tid føre til fuktopptak i materialet og redusert levetid. - Takstein er ujevnt lagt, og det er tegn på at taket ikke er fagmessig montert. - Det registreres ujevnheter og grove kutt i overganger og grader, som gir redusert tetthet og estetisk kvalitet. - To takstein mangler på bakside, og det er flere steder hvor takstein ikke er forsvarlig festet, noe som øker risiko for nedfall ved vindpåvirkning. - Takrenner og beslag viser tydelige tegn til elde, herunder: - Avflassing av overflatebelegg. Begynnende rustdannelse på flere punkter - Disse forholdene gir samlet sett økt risiko for vanninntrenging, frostspreng og mekaniske skader, og taket bør vurderes for vedlikehold, utbedring eller delvis utskifting.
7.1.3	Bad - kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	- Det er eldre soilsluk, og det kan ikke påvises membranoppkant eller funksjonell vannlås. Dette gir redusert sikkerhet mot vannskader og er i strid med dagens krav til våtromsutforming. - Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke. - Tilstrekkelig dokumentasjon vil normalt bestå av en kortfattet redegjørelse for hva som er gjort, herunder beskrivelse av membranoppbygning på gulv og vegger, samt utførende foretak. - Det registreres flis på flis, noe som indikerer at ny flislegging er gjort uten fullstendig oppbygging av våtrom etter dagens standard. - Badet fremstår ikke som et komplett våtrom, og det må påregnes oppgradering for å tåle dagens bruk og belastning over tid. - For at et våtrom skal være å regne som fullverdig, skal det være etablert et sammenhengende, dokumenterbart vanntett sjikt på både gulv og vegger, med tilstrekkelig tilslutning mot sluk og gjennomføringer.
7.2.1	Vaskerom - 1. etasje Overflate vegger og himling
	- Overflater og utstyr fremstår som eldre, med begrenset funksjon og slitasje i tråd med alder. Oppgraderinger bør påregnes for å møte dagens krav til bruk og sikkerhet. - Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluft til rommet, da eksisterende dørspalte anses for smal. For optimal ventilasjon i våtrom skal tilluft sikres via spalte under dør eller annen tilluftsåpning. - Veggplater mangler bunnlist, og det er ingen forsegling mellom veggplate og gulv. - Det mangler også forsegling rundt rørgjennomføringer for vanninstallasjoner. - For et komplett vanntett system skal alle kuttflater og gjennomføringer forsegles, også i tørre soner, for å sikre mot fuktinntrenging. - Utvendige hjørner er avsluttet med trelist, som ikke er egnet som varig vanntett løsning i våtrom. - Rommet er ikke utformet som et komplett våtrom, og det må påregnes oppgradering dersom rommet skal brukes som fullverdig våtrom. - For å oppfylle krav til et komplett våtrom, skal det etableres et sammenhengende vanntett sjikt på både vegger og gulv, med dokumenterbar tilslutning mot sluk og gjennomføringer.
7.2.3	Vaskerom - 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon består normalt av en kortfattet redegjørelse for hva som er utført, med tilhørende beskrivelse av oppbygging av gulv og vegger, inkludert membran og detaljer ved sluk og gjennomføringer. - Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått. Normal forventet brukstid for smøremembran er ca. 25 år, avhengig av utførelse, vedlikehold og belastning. - Rommet fremstår ikke som et komplett våtrom, og det må påregnes oppgradering dersom det skal brukes som funksjonelt våtrom etter dagens krav. - For å anses som et komplett våtrom skal det være etablert dokumenterbart, sammenhengende vanntett sjikt på både vegger og gulv, med tett tilslutning mot sluk og gjennomføringer. - Det er ikke mulig å verifisere membran eller bruk av slukmansjett og klemring, og det kan ikke konstateres om slukmontasjen er utført fagmessig. - Dette er en kritisk detalj i våtrom og har stor betydning for tettheten rundt sluk.
7.3.1	Bad - 1. etasje Overflate vegger og himling

	- Overflater og utstyr er av eldre dato, og oppgraderinger bør påregnes for å opprettholde funksjon og fuktsikkerhet over tid. - Det er lokalisert noe hullyd (bom) under enkelte fliser. Flisene fremstår solide og uten synlige riss eller sprekker i fuger, og det anses ikke som behov for strakstiltak. - Det er registrert riss og svertesopp i enkelte mykfuger, særlig i overganger. Berørte områder bør fjernes og forsegles på nytt med elastisk fugemasse for å sikre vanntetthet. - Servant viser tegn til krakelering, noe som ofte skyldes materialspenninger og alder. Dette gir ikke umiddelbar funksjonssvikt, men levetiden er begrenset. - Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Tilluft bør normalt sikres via spalte under dør, og dette er avgjørende for optimal luftutskiftning og fuktbalanse. - Vindu og omramming er plassert i våtsone, og det observeres tydelige tegn på fuktpåvirkning. Materialet fremstår ikke som fuktbestandig, og det kan ikke verifiseres om det foreligger tett tilslutning mot tettesjiktet bak. Dette er et risikopunkt, både med tanke på kondens, vanninntrengning og eventuell skade på vindu og omramming.
7.3.2	Bad - 1. etasje Overflate gulv
	- Det registreres hulrom (bom) under enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende limdekning. Dette gir økt risiko for at fliser sprekker ved belastning, selv om det per i dag ikke er observert skader. - Det er ikke påvist synlig tettesjikt/membran med oppkant på minimum 25 mm over ferdig gulv ved røroppstikk. Dette representerer et kritisk punkt for tetthet, og manglende oppkant kan gi økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen. - Det måles utilstrekkelig fall rundt sluk. Ved manglende fall vil bruks- og lekkasjevann kunne bli liggende, noe som over tid medfører: - Slitasje på fliser og fuger - Økt skli-risiko - Potensiell fuktskade i underliggende konstruksjoner - Det observeres misfargede mykfuger i dusj, som antas å være svertesopp. Svertesopp oppstår gjerne når vann ikke tørker opp tilstrekkelig og fukt blir liggende over tid. Dette er et tegn på utilstrekkelig avrenning og fuktbelastning.
7.3.3	Bad - 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon vil normalt bestå av en kortfattet redegjørelse for hva som er gjort, og hvordan gulv og vegger er oppbygd, inkludert opplysninger om membran, slukmansjett og tilslutninger. - Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått. Normal brukstid for smøremembran er ca. 25 år, forutsatt riktig utførelse og normalt vedlikehold. Uten dokumentasjon må restlevetid anses som usikker. - Det er ikke mulig å verifisere om membran, slukmansjett og klemring er benyttet, eller om utførelsen ved sluk er fagmessig korrekt. Slike detaljer ligger skjult under overflater, og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep
7.4.1	Bad - 2. etasje Overflate vegger og himling
	- Overflater og utstyr er av eldre dato, og det er behov for oppgraderinger for å oppnå tilfredsstillende funksjon og fuktsikkerhet. - Vegger er overflatebehandlet med maling på eksisterende fliser, noe som gir redusert bestandighet over tid. - Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Tilluft bør sikres med spalte under dør eller annen ventilasjonsløsning, for å sikre god luftutskiftning og redusert kondensfare. - Vindu og omramming er plassert i våtsone, og materialene fremstår ikke som fuktbestandige. Det er ikke mulig å verifisere tett overgang til eventuelt tettesjikt bak kledning, og dette utgjør et risikopunkt for vanninntrengning og fuktskader, særlig ved kondens eller direkte vannsprut. - Himling i våtsone er utført med ikke-fuktbestandig materiale, og er dermed ikke egnet for våtromsbelastning. Dette medfører økt risiko for kondens, vannopptak og svekkelse av materialet, og kan føre til fuktskader på himling over tid.
7.4.2	Bad - 2. etasje Overflate gulv
	- Det er ingen oppkant på gulvbelegg mot vegg eller terskel, og det kan ikke påvises vanntett tilslutning til veggflater eller terskelområdet. - Synlig tettesjikt/membran med 25 mm oppkant ved røroppstikk er ikke påvist, noe som avviker fra anbefalt våtromsutførelse iht. TEK17 og våtromsnormen. - Høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke verifiseres, og utførelsen ved terskel er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på membranoppbygging eller overgang mot dør/terskel, noe som gir økt risiko for vannlekkasje til tiliggende konstruksjoner. - Belegg er montert direkte opp på eldre flislagt gulv, og det observeres merkbare ujevnheter i overflaten. Ved montering av belegg på ikke-sugende underlag (flis), uten riktig forbehandling, er det økt risiko for blæredannelse og at belegget slipper over tid, spesielt ved fuktpåvirkning.
7.4.3	Bad - 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

	- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon bør minimum inneholde en kortfattet redegjørelse for hva som er utført, og hvordan gulv, vegger, membran og slukdetaljer er bygget opp. - Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, basert på visuell vurdering og tilgjengelig informasjon. Smøremembran har en normal forventet brukstid på ca. 25 år, gitt korrekt utførelse og vedlikehold. Uten dokumentasjon må restlevetid anses som usikker. - Badet er ikke utformet som et komplett våtrom, og oppgradering må påregnes for å tåle dagens bruk og belastning over tid. For å oppfylle krav til våtrom, skal det være etablert sammenhengende, dokumenterbart vanntett sjikt på gulv og vegger, inkludert tetting mot sluk, gjennomføringer og overganger. - Overgangen mellom gulv og vegg er ikke tett, da gulvbelegg mangler oppkant og er stedvis løsnet. Dette gir økt risiko for vanninntrenging bak belegget, som igjen kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. - Det er begrenset mulighet for kontroll av slukløsning, og det kan ikke verifiseres om det er benyttet slukmansjett eller om tilslutningen er fagmessig utført.
8.1	Kjøkken mot garasje Kjøkken mot garasje
	- Varerør mangler endetetning, og eventuelt lekkasjevann vil dermed ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og ut på våtromsgulv. - Det observeres slitasje, sår og merker på kjøkkenfronter, noe som er forenlig med normal bruk og alder. - Fronter har behov for justering, og enkelte skuffer/dører fremstår skjeve eller lite responsive ved åpning/lukking. - Kjøkkenet viser tegn til elde og det vurderes å ha oppnådd normal brukstid for deler av innredningen. Forventet levetid for kjøkkeninnredning er ca. 25 år, men kan variere avhengig av materialkvalitet, bruk og vedlikehold. Enkelte komponenter (hengsler, fronter, beslag) slites raskere enn helheten, og det vurderes som moderniseringsbehov på mellomlang sikt. - Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men det foreligger teknisk slitasje og svekket komponentkvalitet. Modernisering og tiltak for lekkasjesikring bør vurderes.
8.2	Kjøkken Kjøkken
	• Det er ikke installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring, til tross for at dette var et krav ved etableringstidspunktet i 2011. Manglende installasjon anses som en avvik fra gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet og regnes derfor som en mangel. • Dels sår og slitasjemerker på fronter, vurderes som normal slitasje ut fra alder og bruk. • Sokkel under oppvaskmaskin mangler, noe som kan gi et uferdig inntrykk og redusere beskyttelse mot fukt og støv. • Forhøyning ved enkelte skjøter på gulv kan tyde på tidligere fuktpåvirkning og mulig oppsvelling, uten at det er registrert aktiv lekkasje på befaringsdagen.
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	• Det er registrert riss og sprekker på yttervegger under terreng, noe som trolig skyldes ytre påkjenninger fra massetrykk og/eller setninger. Bak påforede vegger er tilstand ukjent, da disse hindrer visuell inspeksjon. • Saltutslag er registrert på yttervegger. Dette oppstår når fuktighet trenger inn i murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag er ofte en indikasjon på manglende eller sviktende drenering. Forholdet er omtalt under punkt 1.1 (grunn og fundamentering). • Påforede vegger i rom under terreng regnes som en risikokonstruksjon. Slike konstruksjoner innebærer at treverk og isolasjon kan stå i kontakt med kald og fuktig mur, noe som hindrer naturlig uttørring og gir risiko for kondens, fuktoppsamling og påfølgende råte- eller muggskader over tid.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	• Det registreres hulrom (bom) under enkelte fliser, uten at det er observert skader som følge av dette. Bom skyldes ofte manglende limdekning og øker risiko for at fliser kan løsne eller sprekke ved punktbelastning. • Det er ukjent om det er etablert fuktsperre mot grunn. Ved manglende fuktsperre kan det oppstå kapillæroppsug, hvor fukt trekkes opp fra underliggende masser og gir risiko for saltutslag og fuktrelaterte skader i betong og overflater. • Det er stedvis registrert riss og sprekker i betonggulvet. Dette vurderes som normalt med hensyn til alder og materialegenskaper, med mindre utvikling eller vannpåvirkning observeres. • Flisegulvet har stedvis ujevnheter, og det er målt høydeforskjeller ved bruk av laser. Ujevnhetene kan påvirke brukskomfort og bør hensyntas ved vurdering av overflatens tilstand.
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	- Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	• Det mangler endetetting på varerør, noe som medfører at eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut i våtrommet. Dette øker risikoen for skjult lekkasje. • Vegghengt toalett i kjeller er bygget inn uten synlig inspeksjonsåpning eller spalte som muliggjør tidlig varsling ved lekkasje. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvordan innbyggingen er utført, eller hvilken produkttype som er benyttet. Slike installasjoner skal iht. anbefalte løsninger være montert i prefabrikkert kassett med vanntett overflate eller i hulrom med avrenning til tilgjengelig område. • Deler av VVS-anlegget er fra byggeår. Det må påregnes utskiftninger ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner. • Eldre vannrør, særlig de som ligger skjult i veggkonstruksjoner, representerer risiko da lekkasjer vanskelig lar seg oppdage på et tidlig stadium. Eventuelle utbedringer kan i slike tilfeller kreve destruktive inngrep, og anbefalt brukstid kan være overskredet.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter -Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming -Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad - kjeller Overflate gulv
	- Det er registreres alvorlige avvik fra anbefalte utførelsesprinsipper for våtromsgulv, med økt risiko for følgeskader og redusert funksjon: - Høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til topp membran ved dør kan ikke påvises, og det foreligger ukjent utførelse av membrantetting mot terskel. - Dusjonen er hevet med oppkant som hindrer vann fra øvrige deler av rommet i å renne til sluk. Gulvet i dusjen ligger ca. 1–2 cm høyere enn resten av badet, hvilket medfører at lekkasjevann vil kunne renne ut av rommet før det når sluket. - Terskel er flat, og det er manglende fall på øvrig gulv. - Det måles tilnærmet flatt gulv, og det er utilstrekkelig fall rundt sluk, hvilket medfører at vann kan bli liggende. - Det er registrert hulrom (bom) under enkelte fliser, som indikerer manglende limdekning og gir økt risiko for fliseskader ved punktbelastning. - Manglende fall, utilstrekkelig høydeforskjell til sluk og ukjent tetting mot dør gir økt risiko for vannskader og fuktpåkjenning i tilstøtende konstruksjoner. - Badet gulv må oppgraderes/renoveres for å tilfredsstille funksjonskrav og sikker bruk. - Anslått kostnad for utbedring kan variere, avhengig av omfang, utførelsesnivå, entrepriseform og lokale markedspriser.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.2	Vaskerom - 1. etasje Overflate gulv
	- Det registreres flere alvorlige avvik knyttet til gulvets oppbygning og tetthet, som samlet gir høy risiko for følgeskader: - Det er påvist hulrom (bom) under enkelte gulvfliser, som tyder på manglende limdekning. Dette gir økt risiko for at fliser kan sprekke ved punktbelastning. - Det er ikke påvist synlig tettesjikt (membran) med minimum 25 mm oppkant ved røroppstikk, noe som er et avvik fra anbefalt våtromsutførelse - Det måles motfall fra sluk på ca. 10 mm mot dør, hvilket forhindrer naturlig avrenning til sluk og kan medføre at vann renner ut i tiliggende rom ved lekkasje. - Det observeres påbegynnende oppsprekking i gulvfuger, som kan indikere bevegelse i underlaget, uttørring eller slitasje over tid. - Rommet vurderes ikke å ha tilfredsstillende funksjon og sikkerhet som våtrom, og det foreligger reell risiko for vannskader og lekkasjer. For å ivareta krav til fuktsikkerhet og bruksmessig funksjon, må gulvet oppgraderes/renoveres.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	76250025
Adresse	Oreliveien 15 B		
Postnr.	0583	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2010	Hvor lenge har du bodd i boligen?	15 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	KLP	Polise/avtalenr	28366787
Selger 1 Fornavn	Tom	Etternavn	Andersen
Selger 2 Fornavn	Anne	Etternavn	Bente Gran
Selger 3 Fornavn	Kristin	Etternavn	Johansen
Selger 4 Fornavn	Espen	Etternavn	Morten Bustgård

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Moderne Byggfornyelse AS, Comfort Bryn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Huset ble delvis ombygget i 2011/12 med blant annet ombygging av bad/toalett i kjelleretasjen, oppgradering av bad/vaskerom etc. Dette ble utført av entreprenørselskapet Moderne Byggfornyelse AS, og godkjent av kommunen. Modernisert vaskerom/bad. Skiftet dusjkabinett. Utført av rørlegger fra Comfort Bryn. Byttet varmtvannsbereder.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar Fakturaer, FDV fra Moderne Byggfornyelse. Ordrebekreftelse/Faktura fra Comfort Bryn

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar Søkt og godkjent av kommunen

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar Klukkelyd. Rørlegger har uttalt at det ikke er tett.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Direkte Rørservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Vannmåler innstallert av Direkte Rørservice. Søkt og godkjent av kommunen.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vannskade i kjelleretasje i 2012. Lynnedslag slo ut dreneringspumpe. Skade utbedret via forsikring (KPL).

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Sprekker i pipeløp ble utbedret og deretter godkjent av kommunen. Skifte av peis ble også godkjent av kommunen.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er noen sprekker i kjellergulv og mur samt riss i noen av innerveggene. I forbindelse med etablering av vanntunnel til Oslo, har kommunen (Vann- og avløpsetaten) satt opp målepunkter på huset for eventuelt å kunne avdekke bevegelse. Huset ble også filmet. Etter kontrollmåling i mai i år, svarer kommunen at det har ikke vært noen bevegelse i huset. Sprekkene har vært der fra tidligere, viser kommunens dokumentasjon.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Lekkasje i gradrenne i taket

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Østbygg Jarle Stangnes

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Lekkasje i gradrenne utført at Østbygg. Skade utbedret via forsikringsselskap (KPL).

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

3K Elektro AS via Moderne Byggfornyelse AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I forbindelse med ombygging av deler av huset i 2011 ble det installert nye kretser og ekstra sikringsskap. Senere har det blitt byttet kjøkkenvifte og lysbrytere (egeninnsats)

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar I forbindelse med ombyggingen i 2011, antar vi at Moderne Byggfornyelse AS og 3K Elektro AS, som profesjonelle og store aktører i byggebransjen, har dette i orden.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar For ca 10 år tilbake hadde vi el-inspeksjon fra kommunen. Husker dessverre ikke eksakt årstallet.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ja, i forbindelse med ombygging i 2011. Entreprenør Moderne Byggfornyelse AS (se ovenfor)

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ferdigtillatelse foreligger

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Liten vannskade på kjøkken pga lekkasje fra oppvaskmaskinens avløpsslange. Ble utbedret via forsikringen (KPL)

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

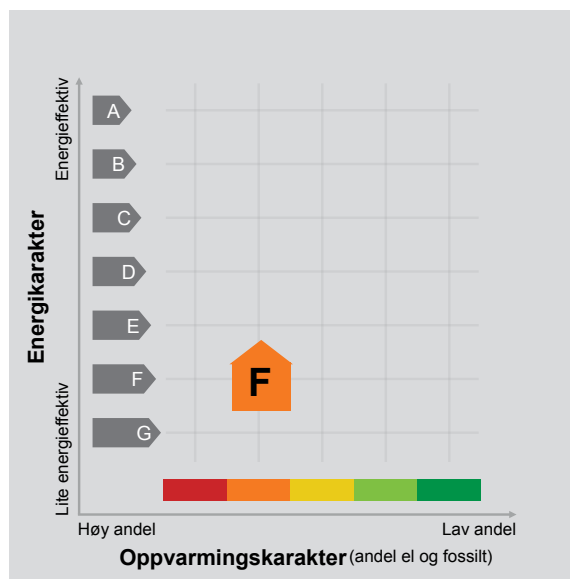
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

ENERGIATTEST



Adresse	Oreliveien 15B
Postnummer	0583
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	643
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80902069
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-161023
Dato	27.08.2025



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 innnetemperaturen

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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

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

- Montere automatikk på utebelysning
 - Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1982
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 472
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

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

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: 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 varmelementer 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 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

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: 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 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

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: 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 15: 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 varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 17: Montering av peisinnsetts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsetts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsetts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

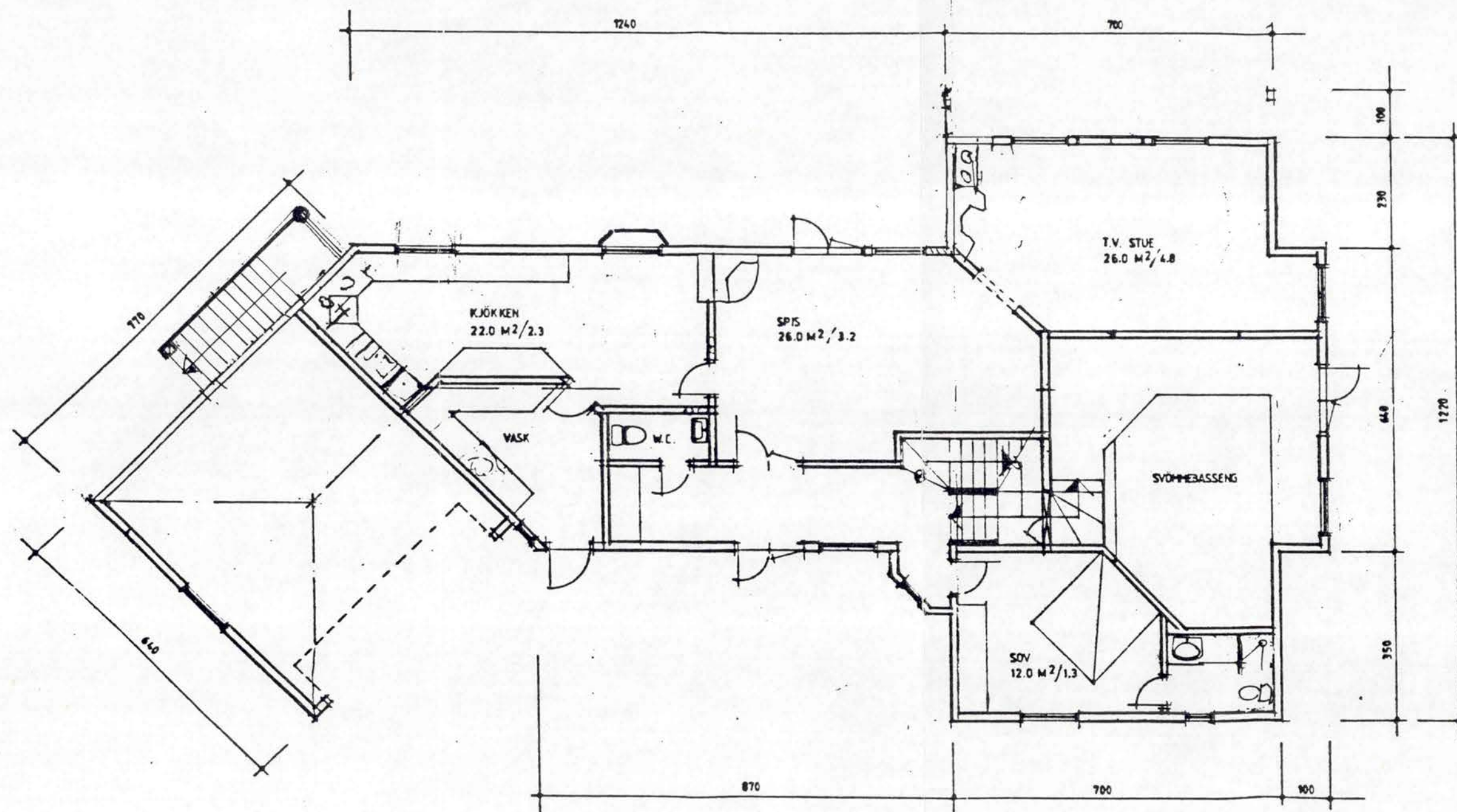
Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

MOTTATT
13. JUN. 1989
Oslo Byggningskontroll



BRUNNFL. DIS. GARASE 107 M²

9.6.89. Div. rettelser.

Navn	Beskrivelse	Antall
BRUNNFL. DIS.	150	1
1. ETG.		1
BRUNNFL. DIS.		1
BRUNNFL. DIS.		1
BRUNNFL. DIS.		1



Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN

KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Freddy Nilsen
Oreliveien 15 B

0584 OSLO

Per A. Juell
Kildeveien 21C

0590 OSLO

Arkivnr.
830100940

Journr.
92/305961

Saksbeh.
Arild R. Johannessen 3. juni 1992

Dato

Arbeidssted : 123/0643 Oreliveien 15 B
Byggherre : Freddy Nilsen, Oreliveien 15 B, 0584 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - ENEBOLIG

FERDIGATTEST

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

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

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygning vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

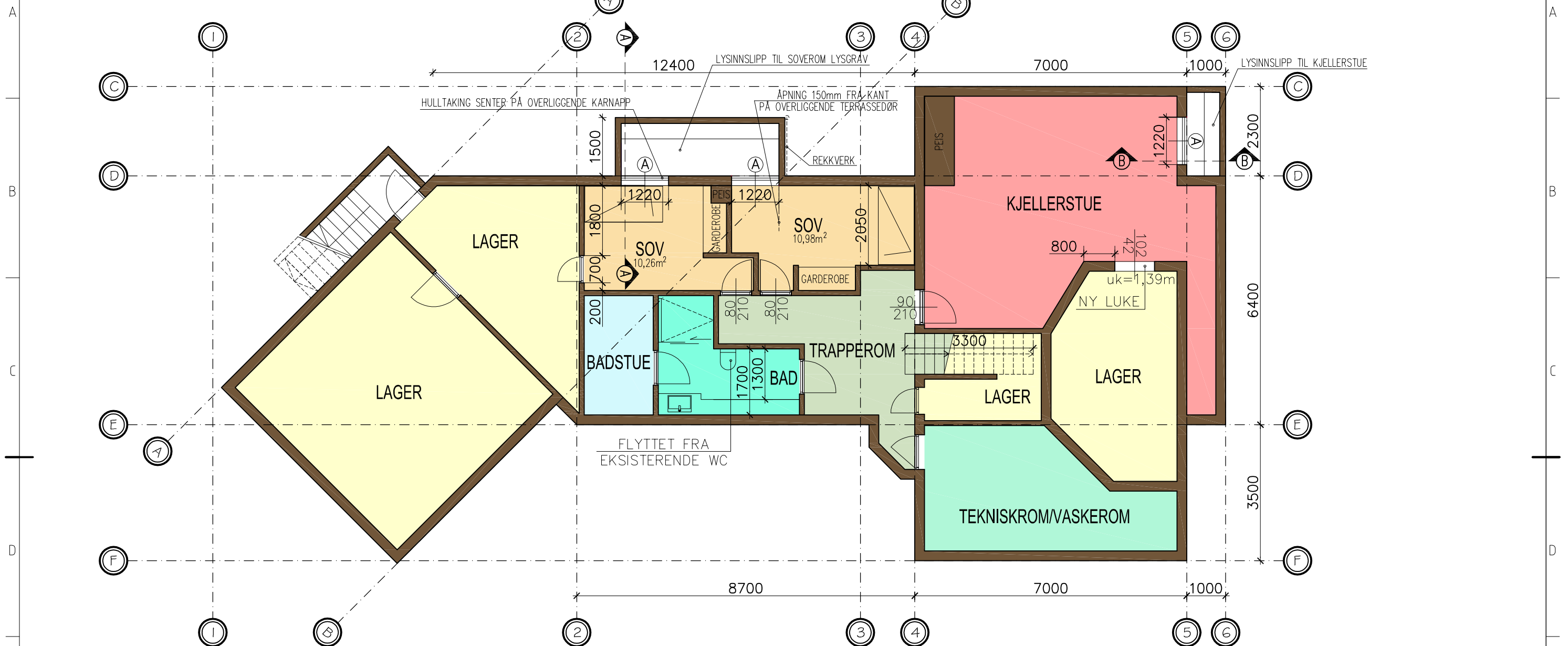
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

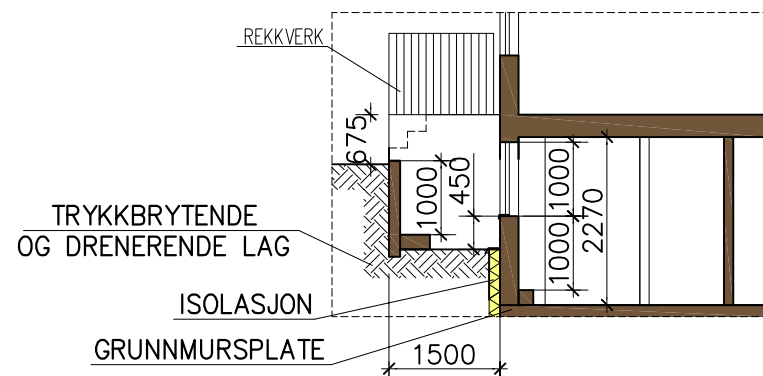
NY SITUASJON – KJELLER

1:100



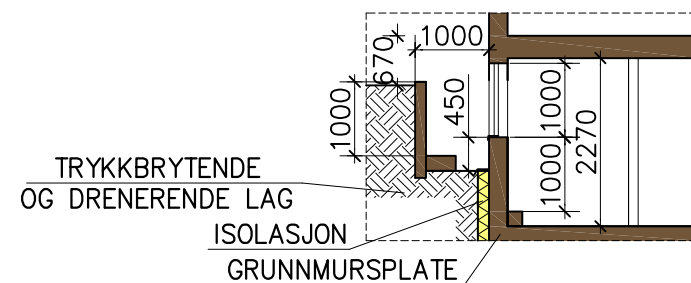
SNITT A-A

LYSGRÅV
1:100

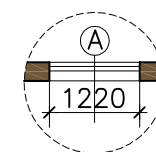


SNITT B-B

LYSGRÅV
1:100



LEGENDE:



NYTT VINDU b×h=1200x1000mm
uk=1200 OFG.
OBS: TRINN PÅ 20cm

A	KUNDEØNSKER	01.11.11	A.M. Kowalczyk	Nadine Wendler
REV.:	REVISJONSTEKST:	DATO:	TEGNET AV:	KONTROLL AV:
KUNDE:	Tom Andersen Oreliveien 15B 0583 Oslo	gårds: 123 husnr: 643		PROSJEKTSNR: 911040
PROSJEKT:	ORELIVEIEN 15B			
TEGNING:	KJELLER – NY	TEGNINGSNR:	REV.:	MÅLESTOKK:
		A_1B	B	1:100
Brochmannsgt. 9, 0475 Oslo; Telefon: +47 48305100 Fax: +47 22025115 E-post: post@byggfornylse.no www.byggfornylse.no				



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Moderne Byggfornyelse AS
Brochmanns gate 9
0470 OSLO

Dato: 22.08.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201116655-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: May Holm

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ORELIVEIEN 15B	Eiendom:	123/643/0/0
Tiltakshaver:	Tom Andersen	Adresse:	Oreliveien 15 B, 0583 OSLO
Søker:	Moderne Byggfornyelse AS	Adresse:	Brochmanns gate 9, 0470 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ORELIVEIEN 15 B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 21.08.2012.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.08.2012 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Kopi til:

Tom Andersen, Oreliveien 15 B, 0583 OSLO, tom@onlinetours.no

SKORSTEINSFOLKET AS
Ringeriksveien 179
1339 VØYENENGA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202455067 - 5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Synne Katrine Abrahamsen	Dato: 18.06.2024
Adresse:	ORELIVEIEN 15B	Eiendom:	123/643/0/0
Tiltakshaver:	ANNE BENTE GRAN	Søker:	SKORSTEINSFOLKET AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Oreliveien 15 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorstein, mottatt 03.06.2024.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202455067			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plassering			1/5

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

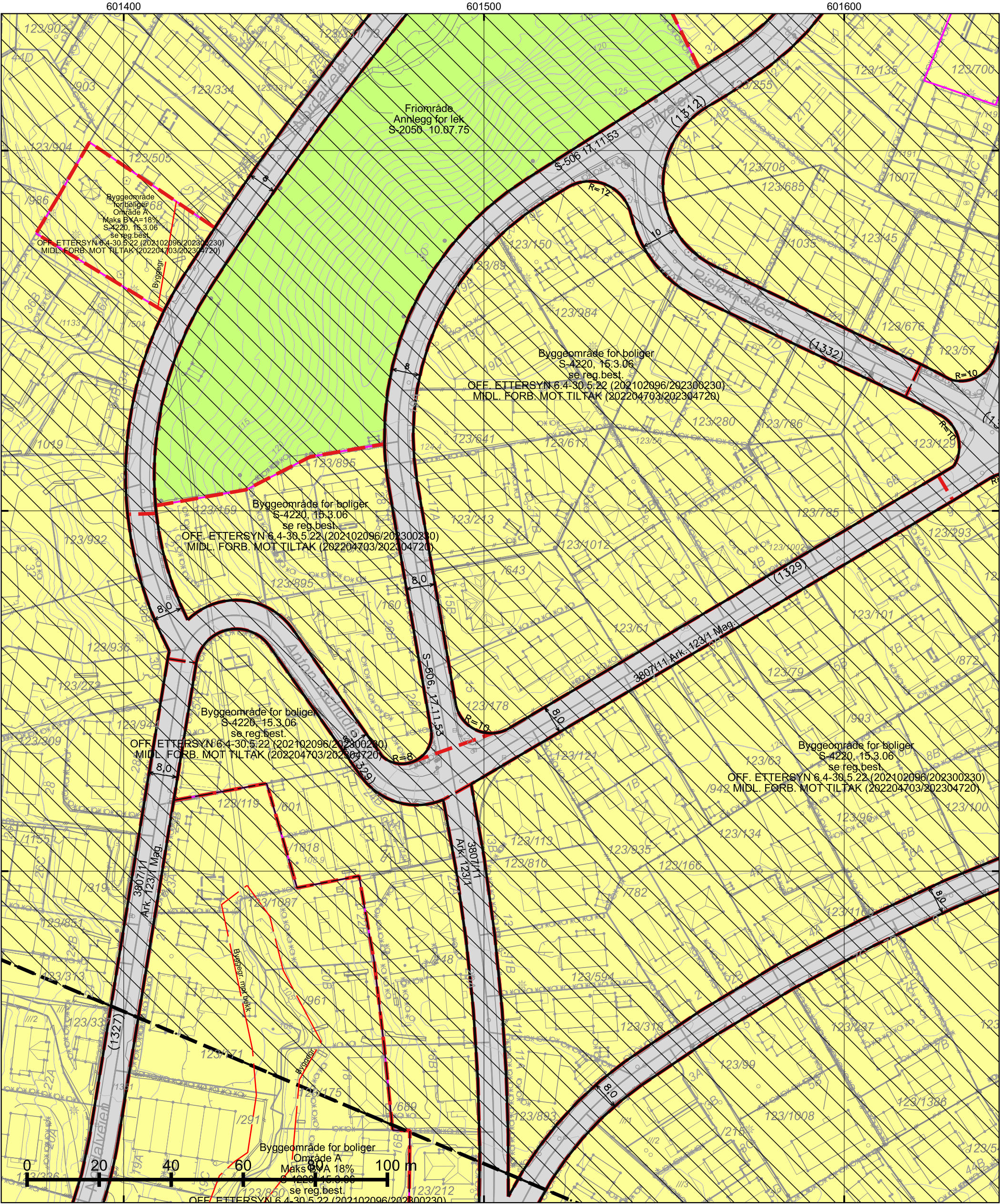
Synne Katrine Abrahamsen - saksbehandler

Karine Bue Iversen - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:

ANNE BENTE GRAN, Oreliveien 15B, 0583 OSLO



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 04.06.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

– Kartet er sammenstilt for: Annet. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144103/ 86513530

Adresse: ORELIVEIEN 15B

Gnr/Bnr: 123/643

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

- 1541 - Vannforsyningsanlegg

RpSikringSone

RpSikringGrense

913 - Formålavgrensning

930 - Reguleringslinje

Formålgrense

Foreløpig plan

Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)

Byggegrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.06.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 144103/86513530

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

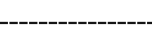
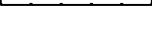
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

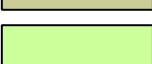
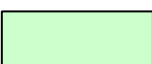
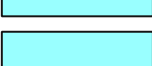
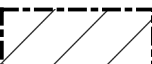
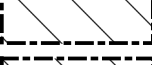
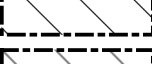
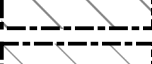
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Proconet
ORELIVEIEN 15B

Dato: 04.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513530
77471

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.123 BNR. 643

Vi viser til bestilling av 20250604 for ORELIVEIEN 15B.

GNR. 123 BNR. 643

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.09.1957.

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

909 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



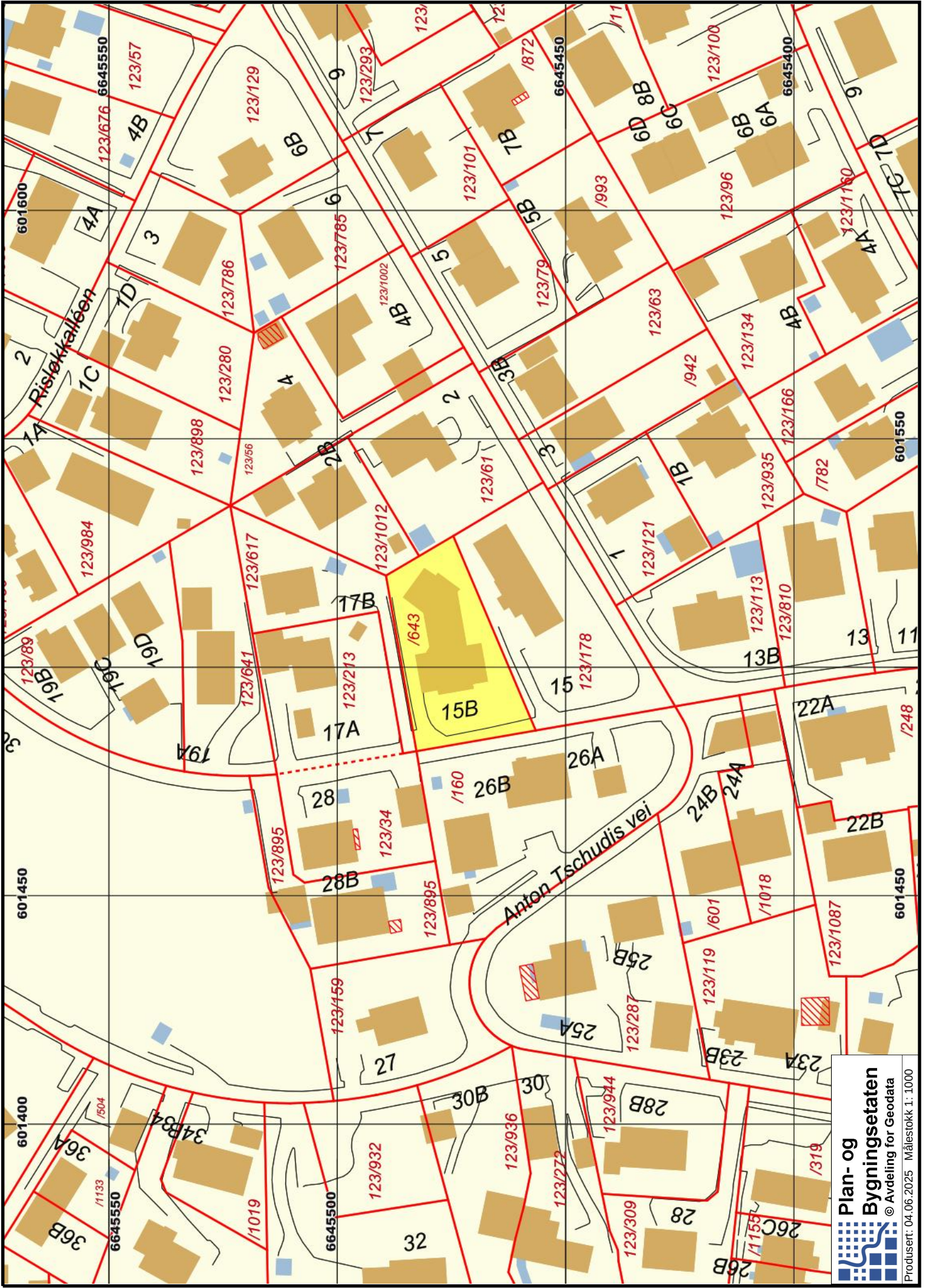
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

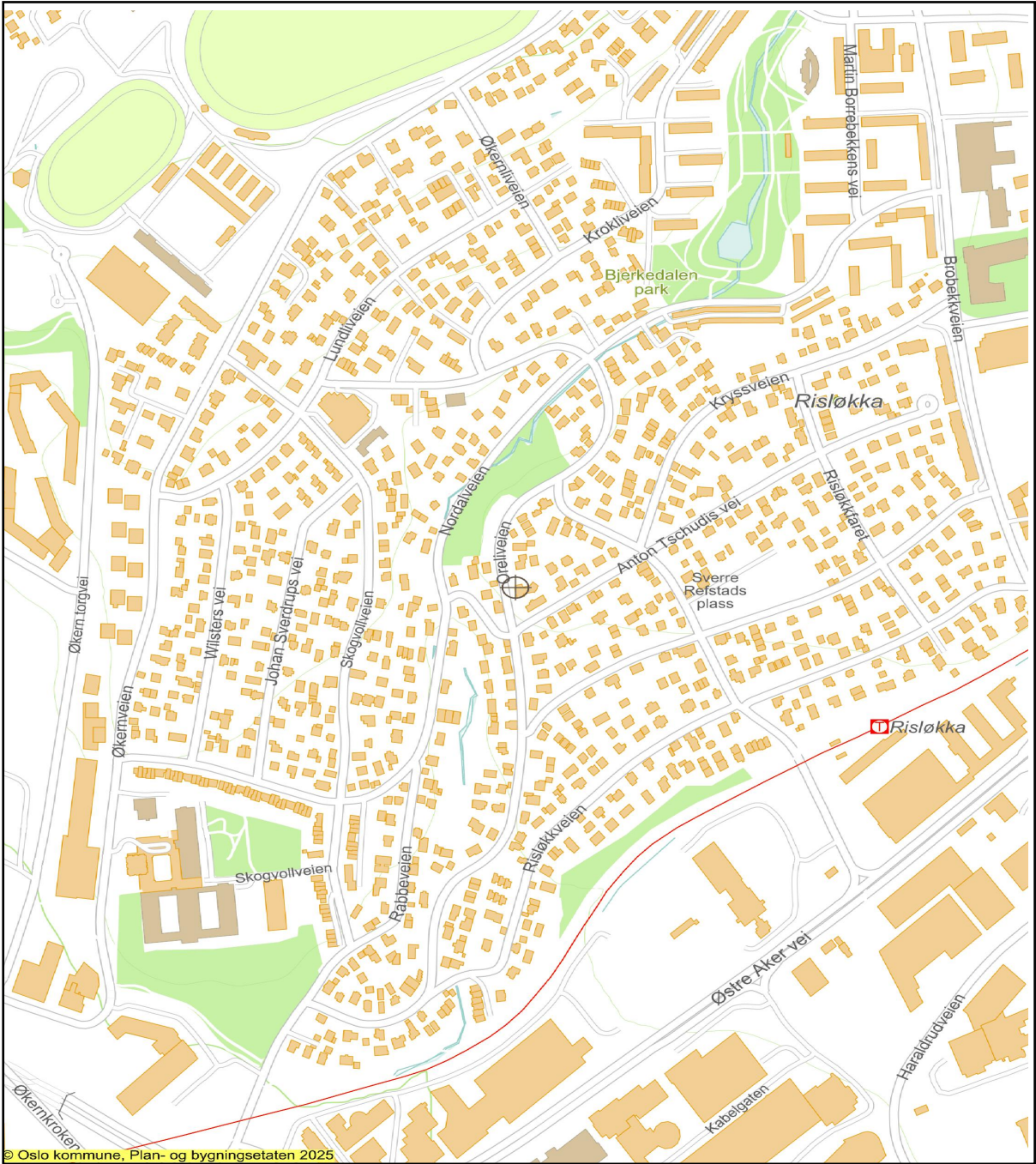
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

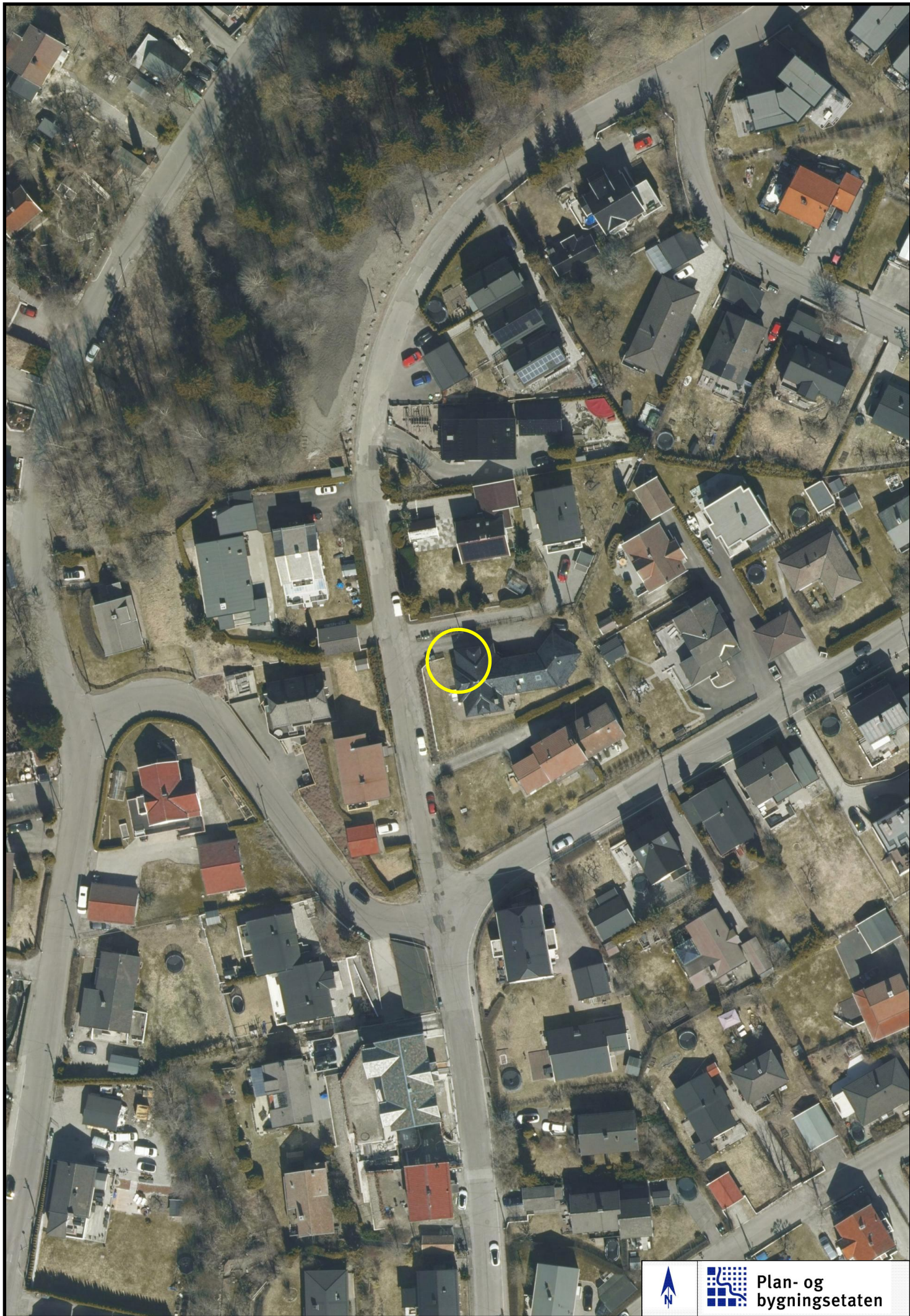
Adr.: Oreliveien 15 B
Gnr bnr : 123 / 643

Bydel : BJERKE
Skolekrets (2020/2021): Refstad



Dato: 04.06.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)





Plan- og
bygningsetaten

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 garderobebehyller 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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.